

<b>BEBAUUNGSPLAN</b> <b>ATTNANG-PUCHHEIM</b>	EV. NR. BPL.
	<b>87</b>
	2023

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 87**

**"Ghegastraße"**

<b>ÖFFENTLICHE AUFLAGE</b>		<b>BESCHLUSS</b> DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL
			DATUM

RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER/IN
------------	------------------

<b>GENEHMIGUNG</b> DER OÖ. LANDESREGIERUNG	<b>KUNDMACHUNG</b>
---	--------------------

	KUNDMACHUNG	VOM
	ANSCHLAG	AM
	ABNAHME	AM
	RECHTSWIRKSAM	AB
RUNDSIEGEL		BÜRGERMEISTER/IN

<b>VERORDNUNGSPRÜFUNG</b> DER OÖ. LANDESREGIERUNG	
--	--

**PLANVERFASSER/IN**

NAME		 <b>REGIOPLAN INGENIEURE</b> Salzburg GmbH Siezenheimer Straße 39A 5020 Salzburg  office@regioplan.org www.regioplan.org
ANSCHRIFT		

Rundsiegel / Stempel	Ort	Datum	Unterschrift	
PROJ. NR.	PLAN NR.	GEZ.	DATUM: <b>04.09.2023</b> <b>28.09.2023</b>	M
<b>1044/10a</b>	<b>03</b>	<b>EK, HY</b>	<b>19.06.2024</b>	<b>1 : 1000</b>
				DIN A4
				<b>8</b>



# LEGENDE

## WIDMUNGEN

- K** Kerngebiet
- W** Wohngebiet
-  Gebiet für Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfläche über 300 m<sup>2</sup> und maximal 1500 m<sup>2</sup>  
3 = Gebiet für Geschäftsbauten ohne Einschränkung des Warenangebotes und bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup>.
-  Parkanlage

## 1. BAUWEISEN

- g** geschlossene Bauweise

## 2. FLUCHTLINIEN

-  Baufluchtlinie
-  Baufluchtlinie anbauverbindlich
-  Straßenfluchtlinie
-  Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
-  Grenzlinie
-  Grundstücksgrenze vorhanden

## 3. GRUNDSTÜCKSGRENZEN - BAUPLATZGRENZEN

-  Mit Hauptgebäuden bebaubarer Bereich
-  Abstand: Der nicht mit Hauptgebäuden, ausgenommen im Abstand gesetzlich zulässige Gebäude, bebaubare Bereich.

## 4. GEBÄUDEHÖHE, MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- III** Zahl der Geschoße als Höchstgrenze
- GFZ** Geschoßflächenzahl  
= Bruttogeschoßflächen/Nettogrundstücksfläche (Bauplatz)  
Bruttogeschoßfläche = Summe der Bruttogeschoßflächen aller Geschoße (inkl. im Abstand gesetzlich zulässige Teile von Hauptgebäuden), ausgenommen Keller (Ausnahme siehe unten), Tiefgarage, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen (Ausnahmen siehe unten), Balkone und offene Laubengänge.  
Loggien, Stiegenhäuser (ausgenommen Freitreppen) und Wintergärten hingegen sind zur Gänze einzurechnen, ebenso jene Flächen des Dachgeschoßes (mit 80%, bei Flachdachausführung mit 100%) oder Dachraumes (mit 60%), die sich für einen Wohnraum eignen. Als ausgebaut gilt ein Dachraum sobald Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Gaupen, Aufbauten etc. vorhanden sind und/oder die Übermauerung der Rohdeckenoberkante zumindest an einer Gebäudeseite 60 cm überschreitet.  
Falls ein Kellergeschoß an einer Gebäudeseite als ansichtswirksames Geschoß in Erscheinung tritt (Definition siehe Punkt Gebäudehöhen), ist auch dieses (mit 50%) mit in die GFZ einzurechnen.  
Werden Garagen (inkl. Nebenräumen – NR) mit mehr als 25 % bis zu 50 % ihrer Grundfläche überbaut, wird die Gesamtbruttofläche der Garage + NR zur Hälfte (50 %) in die GFZ eingerechnet. Werden mehr als 50 % der Garage (inkl. Nebenräumen – NR) überbaut, so wird die Garage zur Gänze (100 %) in die GFZ eingerechnet.

DG Dachgeschoß

HB F Bestandshöhe = maximal zulässige Firsthöhe (siehe Punkt Gebäudehöhen bei den Satzungen)

HB T/F Bestandshöhe = maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe (siehe Punkt Gebäudehöhen bei den Satzungen)

EG B Bestandshöhe des Erdgeschoßes als Bezugshöhe für die Berechnung der max. Firsthöhe

FH<sub>max</sub> = Bestandshöhe  
Gebäude, welche die maximal vertretbare Bauhöhe bereits erreicht haben, sind im Plan gesondert mit HB (Bestandshöhe) = maximal zulässige Höhe gekennzeichnet:

- Eine Überbauung der Bestandshöhe (F = Firsthöhe und/oder T = Traufenhöhe) ist nicht mehr zulässig.
- Geringfügige Veränderungen der Höhen aufgrund einer Sanierung des Daches oder Veränderung des Dachstuhles sind zulässig.

## 5. GEBÄUDE

 Bestehende Wohngebäude inkl. Angabe der Geschoße

 Bestehende Nebengebäude

 Bestehende gemischt genutzte Gebäude inkl. Angabe der Geschoße

## 6. DACHFORMEN

WD Walmdach

KWD Krüppelwalmdach

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN

 Verkehrsfläche

## 7. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

 Planungsgebiet BEB 87 "Ghegastraße"

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

ÖBB-HB  Hauptbahn

L1014  Landesstraßen L mit Schutzbereich  
Festgelegte Widmung: Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland.

EAG 30kV  „Erdgasleitung mit allfälligem Schutzstreifen: Innerhalb des Planungsgebietes des BBPL befindet sich die Erdgasleitung der Ortsgasversorgung OGV 202 Attnang Puchheim. Eine Überdeckung von 1,0 Meter ist zu gewährleisten und ist der Bauverbotsstreifen von 1,0 Meter beiderseits der Leitungsachse von jeglicher Bebauung freizuhalten.“

 Wasserwirtschaftliches Regionalprogramm  
Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Regionalprogrammes "Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern" (LGBl. Nr. 130/2021). Die Schutzgebietsauflagen sind einzuhalten.

 Höhenschichtlinien 1 m



## Satzungen zum Bebauungsplan Nr. 87 „Ghegastraße“

### Fluchtlinien

#### Baufluchtlinien:

- ▶ Außerhalb der Baufluchtlinien sind keine Hauptgebäude, ausgenommen im Abstand gesetzlich zulässige Teile von Hauptgebäuden sowie untergeordnete Bauwerke wie Stiegenhäuser, Windfänge, Erker, Loggien, erdgeschoßige Wintergärten, obergeschoßige Terrassen und Balkone und dergleichen - unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,0 m zu den Straßenfluchtlinien (außer die Baufluchtlinie liegt näher) - zulässig.

Das Gesamtausmaß aller Gebäude + Schutzdächer außerhalb der Baufluchtlinien wird mit 10 % des Bauplatzes, insgesamt höchstens 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche begrenzt. Bei mehreren Geschossen erfolgt eine Zusammenrechnung (Aufsummierung untergeordneter Bauwerke an einem Geschoss, z.B. bei drei Geschossen mit je 15 m<sup>2</sup> bebauter Fläche = 45 m<sup>2</sup> von max. 100 m<sup>2</sup>). Für die Ermittlung der bebauten Fläche sind die projizierten Dachflächen heranzuziehen. Vordächer sind unabhängig von Ihrer konstruktiven Ausbildung immer in die Ermittlung der bebauten Fläche einzurechnen. Nicht eingerechnet werden Fluchtstiegen in Form von Freitreppen, Tiefgaragen samt Einhausung der dazugehörigen Ein- und Ausfahrtsrampen sowie überdachte Fahrradabstellplätze und Müllinseln.

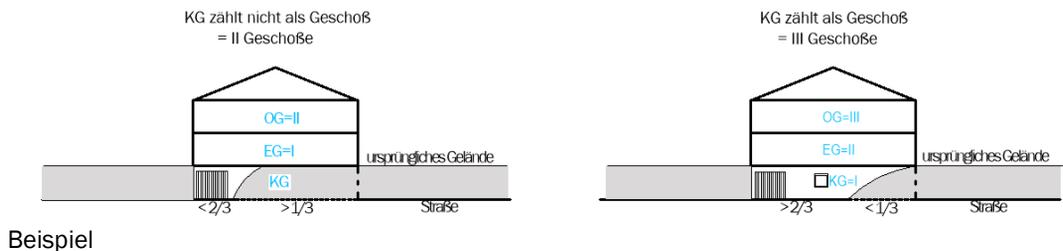
Nebengebäude haben einen Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenflucht (außer die Baufluchtlinie liegt näher) hin einzuhalten.

Überdachte Abstellplätze für Fahrräder sowie Müllinseln sind – unabhängig der Baufluchtlinien - auf dem gesamten Bauplatz zulässig.

### Gebäudehöhen

#### Anzahl der Geschosse: II

- ▶ Die Anzahl der Geschosse wird straßenseitig gemessen.
  - Ein Kellergeschoß wird, wenn dieses straßenseitig mit zumindest 2/3 seiner ansichtswirksamen Fassadenfläche in Erscheinung tritt, mit in die Geschossanzahl der Geschosse eingerechnet.

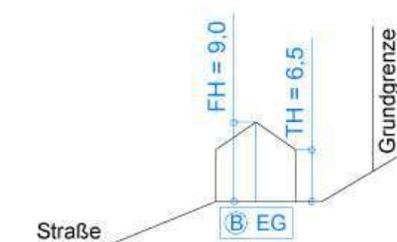


Beispiel

#### Traufen- und Firshöhen

- ▶ Die max. zulässigen Traufen- und Firshöhen werden ausgehend von der Bestandshöhe (B) des Erdgeschosses (EG) in der Nutzungsschablone festgelegt werden.

Trauf- und Firshöhen bei bestehenden Gebäuden in nicht definierbaren Höhenlagen (z.B. Traufhöhe = 6,5 m und Firshöhe = 9,0 m)



Beispiel

### Bestimmungen zu Dachräume:

- ▶ Bei Angabe der Geschoße kann eine Übermauerung des letzten Obergeschoßes (Rohdeckenoberkante) bis zu maximal 30 cm erfolgen. Ein zusätzlicher Dachausbau ist zulässig.
- ▶ Bei Angabe eines Dachgeschoßes „DG“ darf die Übermauerung – gemessen von der Rohdeckenoberkante – an den beiden Gebäudelängsseiten 1,60 m (zzgl. max. 25 cm Pfette) nicht überschreiten.

Für Stiegenhaus- oder Liftüberdachungen kann die Firsthöhe soweit erforderlich um max. 1,0 m überschritten werden.

Auf dem Dach angebrachte Einrichtungen wie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Parabolspiegel u. Ä. sind nicht an die angegebene Firsthöhe gebunden. Bei Flachdächern sind derartige Einrichtungen mind. 2 m von der Attika zurückzusetzen (oder allseitiger Rücksprung gegenüber der Attika mit einer gedachten Dachschräge von 45°).

### Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Die Abwasserbeseitigung hat über die gemeindeeigene Kanalisation zu erfolgen.

Die Energieversorgung hat über ein öffentliches Versorgungsnetz zu erfolgen.

### Stellplätze für Kraftfahrzeuge

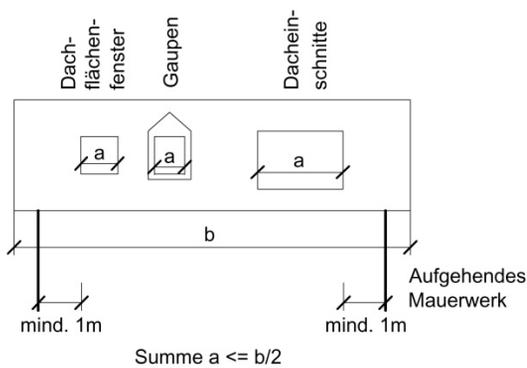
- ▶ Für jede zweite Wohneinheit ist mind. 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge bereit zu stellen.
- ▶ Bei Zu- und Umbauten die zu einer Erhöhung der derzeit vorhandenen Wohneinheiten führen, sowie bei Neubauten und Ersatzbauten generell, sind für jede neue Wohneinheit zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge bereit zu stellen.

### Flächen für Gemeinschaftsanlagen

- ▶ Bei Zu- und Umbauten die zu einer Erhöhung der derzeit vorhandenen Wohneinheiten führen, sowie bei Neubauten und Ersatzbauten generell, sind Spielplatzflächen im Ausmaß von mind. 100 m<sup>2</sup> sowie pro Wohneinheit zusätzlich 10 m<sup>2</sup> an gefahrloser Stelle zu errichten.

### Äußere Gestaltung von Bauten und Anlagen

- ▶ Die Hauptgebäude sind mit Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden.
- ▶ Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 15° bis zu 45° zu versehen.
- ▶ Zur Vermeidung störender Blendungen auf Nachbarobjekte sind bei der Farbwahl der Dacheindeckung grelle bzw. stark reflektierende Farben (blitzblau, etc.) nicht zulässig.
- ▶ Die Breite der Dacheinbauten darf bei Ausnutzung der festgelegten Geschoßanzahl maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Traufe betragen (vgl. Skizze).



### Bestimmungen über Einfriedungen, Steinwürfe, freistehende Mauern und Geländeänderungen

Einfriedungen entlang der Straßengrundgrenzen (Straßenfluchtlinien) und übrigen Nachbargrundgrenzen (innerhalb eines 3 Meter Bereiches zur Nachbargrundgrenze) können

- ▶ als Gitter- oder Holzzäune mit Punktfundamenten (Materialanteil max. 30 % der Sichtfläche) bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- ▶ oder als Streifenfundamente mit Sockelausbildung sowie massive Mauerwerke (z.B. betonierte Mauern, Granitmauern, Gabionen, Steinschichtungen o. Ä.) bis zu max. 1,00 m Höhe ausgebildet werden. Ab 1,00 m bis zu einer Höhe von 1,80 m sind wiederum Gitter- und Holzzäune mit einem Materialanteil von max. 30 % der Sichtfläche zulässig,
- ▶ Eine Heckenbepflanzung bzw. zusätzliche Hinterpflanzung kann mit einer maximalen Höhe von 1,80 m - bezogen auf das Straßenniveau - ausgeführt werden. Ergänzende straßenseitige Bestimmung: Im Falle einer natürlichen Einfriedung ist ein Mindestpflanzabstand (Stamm) von 0,5 m jedenfalls einzuhalten, damit im ausgewachsenen Zustand ein ausreichender Abstand zum öffentlichen Gut auf Dauer gewährleistet wird.

### Sonstige Bestimmungen

- ▶ Lärmschutzmaßnahmen:
  - Bei Zubauten mit Auswirkung auf die Situierung von Aufenthaltsräumen und bei Neubauten ist bei einem Fassadenschallpegel von mehr als 50 dB nachts (Beurteilungsschallpegel  $L_r$ ) eine lärmschutzorientierte Planung mit Priorität auf die Ausrichtung der Schlafräume erforderlich. Im Bauverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Maßgebliche Freiräume im Planungsgebiet sind so zu situieren, dass der für Wohngebiet angegebene Grenzwert lt. Oö. Grenzwertverordnung von 55 dB zur Tageszeit eingehalten wird.