

BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE ATTNANG-PUCHHEIM

EV. NR. BPL.

89

2023

BEBAUUNGSPLAN Nr. 89 "Waldstrasse"

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

AUFLAGE

VON

BIS

ZAHL

DATUM

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER/IN

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER/IN

GENEHMIGUNG

DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG

VOM

ANSCHLAG

AM

ABNAHME

AM

RECHTSWIRKSAM

AB

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER/IN

VERORDNUNGSPRÜFUNG

DER OÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER/IN

NAME
ANSCHRIFTREGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH
Siezenheimer Straße 39A
5020 Salzburgoffice@regioplan.org
www.regioplan.org

Rundsiegel / Stempel

Ort

Datum

Unterschrift

PROJ. NR.

PLAN NR.

GEZ.

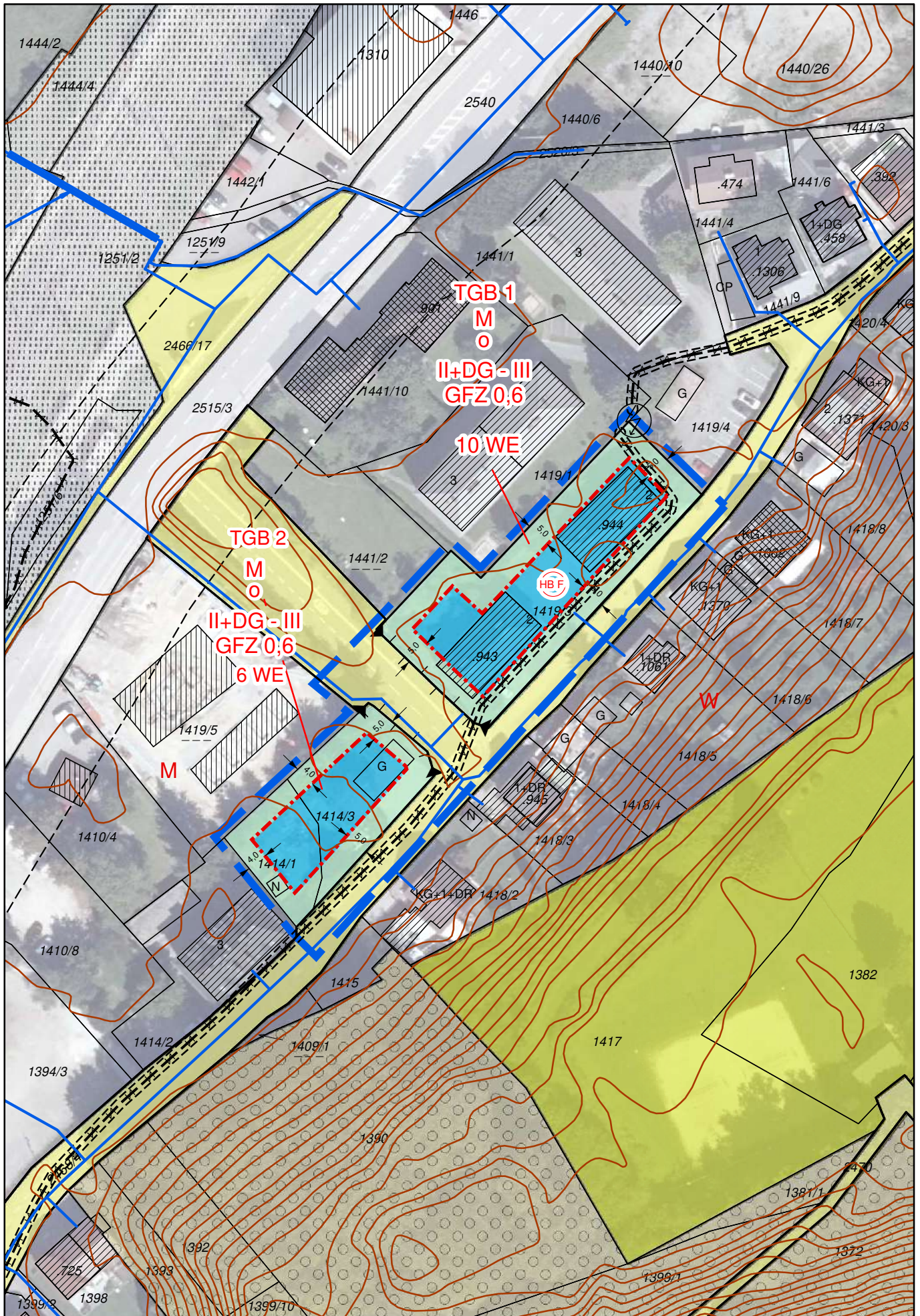
DATUM: 29.08.2023

M

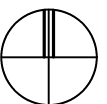
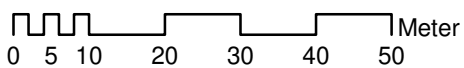
DIN A4

1044/12a**02****EK, HY****17.06.2024****1 : 1.000****8**

BEBAUUNGSPLAN Nr. 89 STAMMPLAN



M 1:1.000



LEGENDE

WIDMUNGEN



- W** Wohngebiet
- M** Gemischtes Baugebiet
- B** Betriebsbaugebiet
- G₂** Gebiet für Geschäftsbauten mit mehr als 1500 m² Gesamtverkaufsfläche
G₂ = Beschränkung auf Verkauf von Möbel und einschlägigen Waren der Raumausstattung und bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 14.300 m²





1. BAUWEISEN

- o** offene Bauweise
In Gebieten mit offener Bauweise können - unter Einhaltung der begrenzenden hinteren und seitlichen Baufluchtlinien - Grundstücksteilungen stattfinden.


2. FLUCHTLINIEN

-  Baufluchtlinie
-  Straßenfluchtlinie

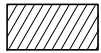
3. GRUNDSTÜCKSGRENZEN - BAUPLATZGRENZEN

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

4. GEBÄUDEHÖHE, MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- II** Zahl der Geschoße als Höchstgrenze
- GFZ** Geschoßflächenzahl = $0,60 = \frac{\text{Bruttogeschoßfläche}}{\text{Nettogrundstücksfläche}}$ (Summe der Nettoflächen des Teilgebietes 1 beziehungsweise Teilgebietes 2).
Bruttogeschoßfläche = Summe der Bruttogeschoßflächen aller Geschoße (inkl. im Abstand gesetzlich zulässige Teile von Hauptgebäuden), ausgenommen Keller (Ausnahmen 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
-  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) ist nicht mehr zulässig.
- Geringfügige Veränderungen der Höhen aufgrund einer Sanierung des Daches oder Veränderung des Dachstuhles sind zulässig.
- max. 10 WE** max. 10 Wohneinheiten
- TGB** Teilgebiet

6. GEBÄUDE



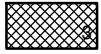
Bestehende Wohngebäude mit Angabe der Geschoße



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Betriebs- und sonstige Gebäude mit Angabe der Geschoße

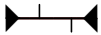


Bestehende gemischt genutzte Gebäude mit Angabe der Geschoße

7. VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsfläche



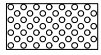
Zu- und Ausfahrtsverbot

8. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



Planungsgebiet BEB 89 "Waldstrasse"

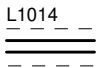
SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung

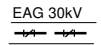


Hauptbahn



Landesstraßen L mit Schutzbereich

Festgelegte Widmung: Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland.



Verkabelte Hochspannungsleitung mit Schutzbereich

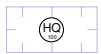
Erdgasleitung mit allfälligem Schutzstreifen: Innerhalb des Planungsgebietes des BBPL befindet sich die Erdgasleitung der Ortsgasversorgung OGV 202 Attnang Puchheim. Eine Überdeckung von 1,0 Meter ist zu gewährleisten und ist der Bauverbotsstreifen von 1,0 Meter beiderseits der Leitungsachse von jeglicher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



Transformatorstation



Gelbe Zone Bundeswasserbauverwaltung



Hochwasserabflußgebiet mit
Hochwasserlinien HQ 100



Wasserwirtschaftliches Regionalprogramm

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

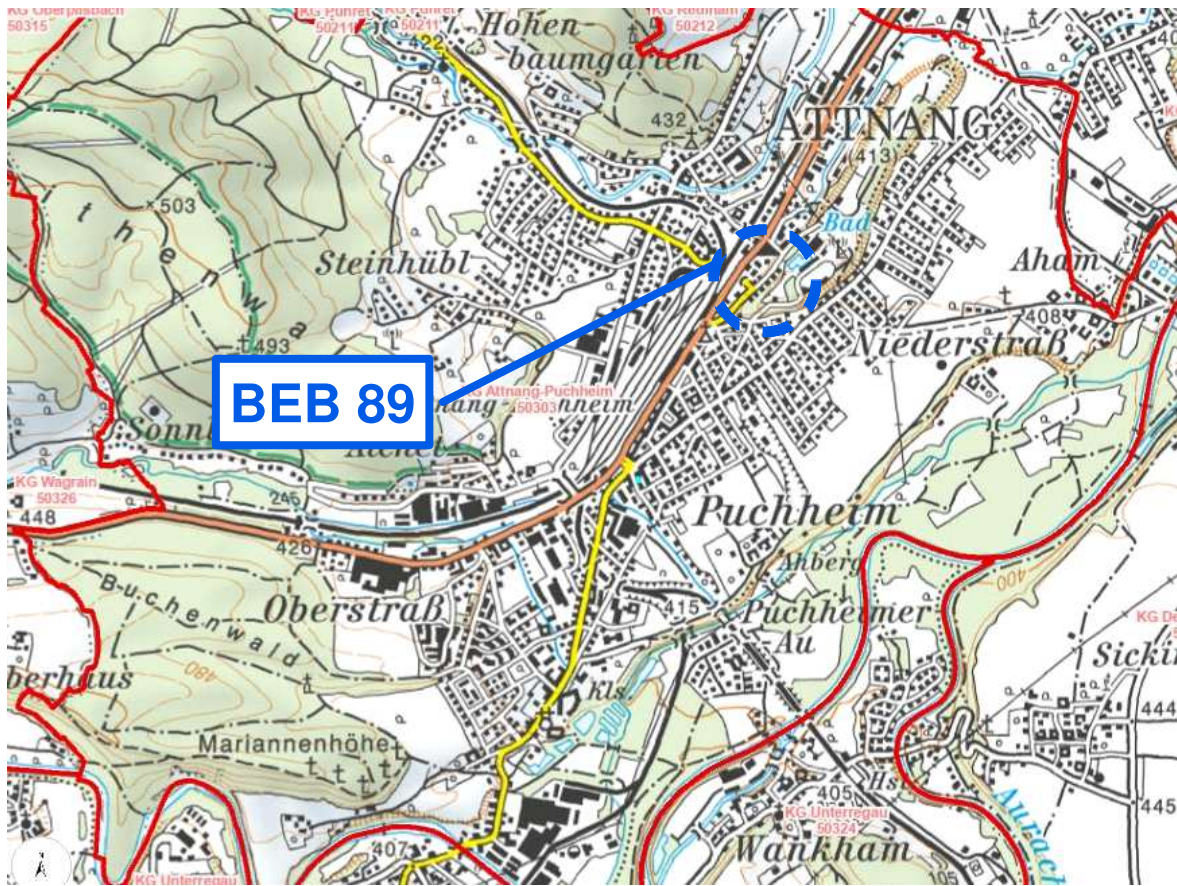


Höhenschichtlinien 1 m



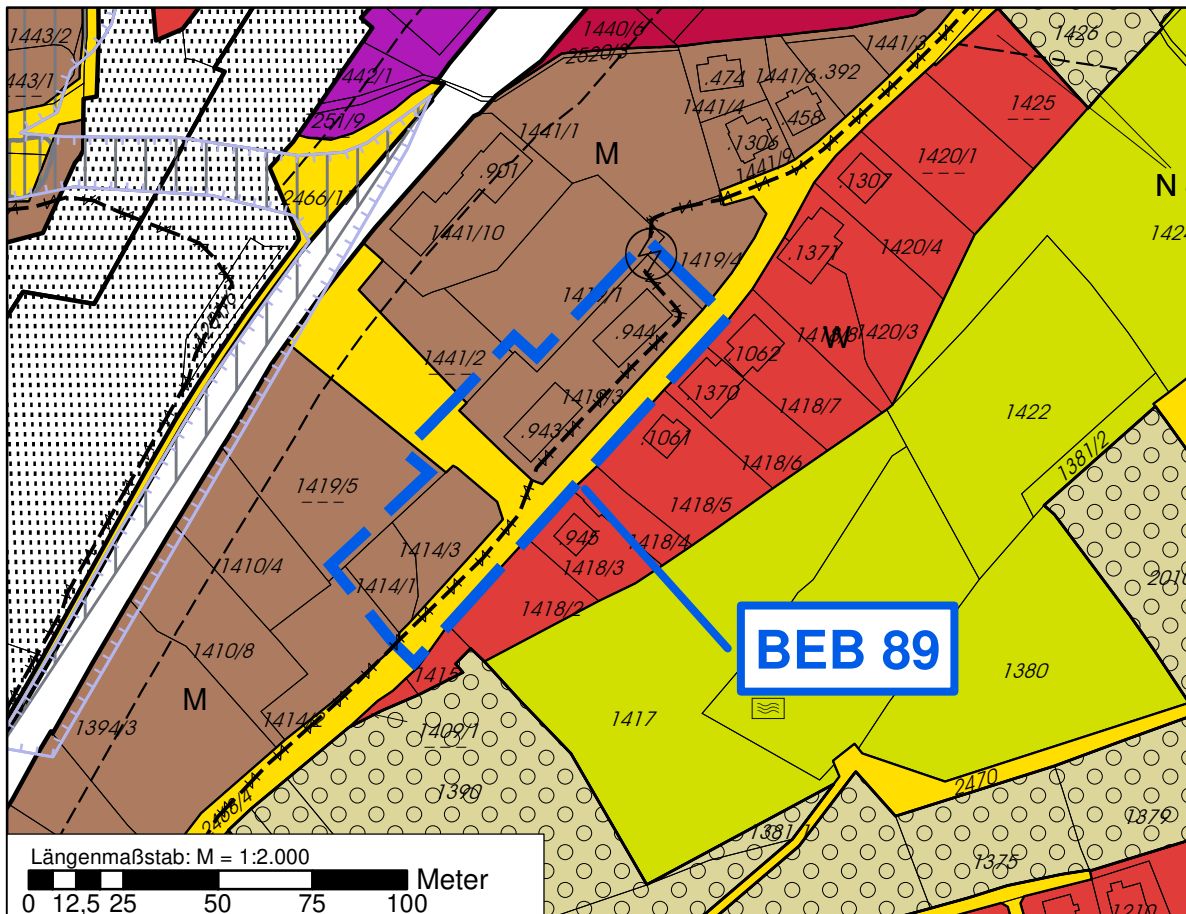
Wasserleitungen

Übersichtsplan Gemeindegebiet



Quelle: DORIS

Rechtsstand Flächenwidmungsplan Nr. 05; M 1 : 2.000



Satzungen zum Bebauungsplan Nr. 89 „Waldstraße“

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 m² bebauter Fläche begrenzt. Bei mehreren Geschossen erfolgt eine Zusammenrechnung (Aufsummierung untergeordneter Bauwerke an einem Geschoss, z.B. bei drei Geschossen mit je 15 m² bebauter Fläche = 45 m² von max. 100 m²). 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+DG bis III

- ▶ 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 Geschosßanzahl der Geschosse eingerechnet.



Beispiel

Bestimmungen zu Dachräume:

- ▶ Bei Angabe der Geschosse (III) kann eine Übermauerung des letzten Obergeschoßes /dritten Geschosßes (Rohdeckenoberkante) bis zu maximal 30 cm erfolgen. Ein zusätzlicher Dachausbau ist unzulässig und wird für diesen Fall eine verbindliche Flachdachlösung vorgegeben.

- ▶ 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

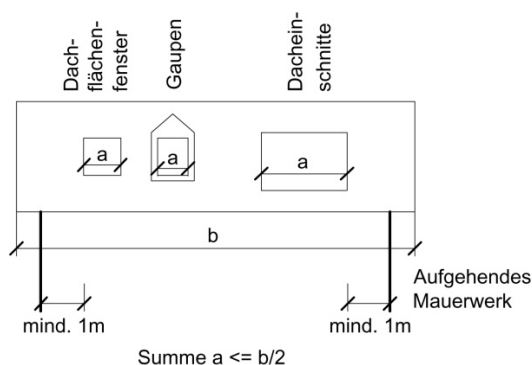
- ▶ Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf Eigengrund vorzusehen.

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 m² sowie pro Wohneinheit zusätzlich 10 m² an gefahrloser Stelle zu errichten.

Äußere Gestaltung von Bauten und Anlagen

- ▶ Die Hauptgebäude sind bei einer Geschoßanzahl bis II+DG mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 15° bis zu 45° zu versehen.
- ▶ Die Hauptgebäude sind bei einer Geschoßanzahl von III mit Flachdächer auszubilden.
- ▶ 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 (II+DG) 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 Lr) 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. Öö. Grenzwertverordnung von 55 dB zur Tageszeit eingehalten wird.