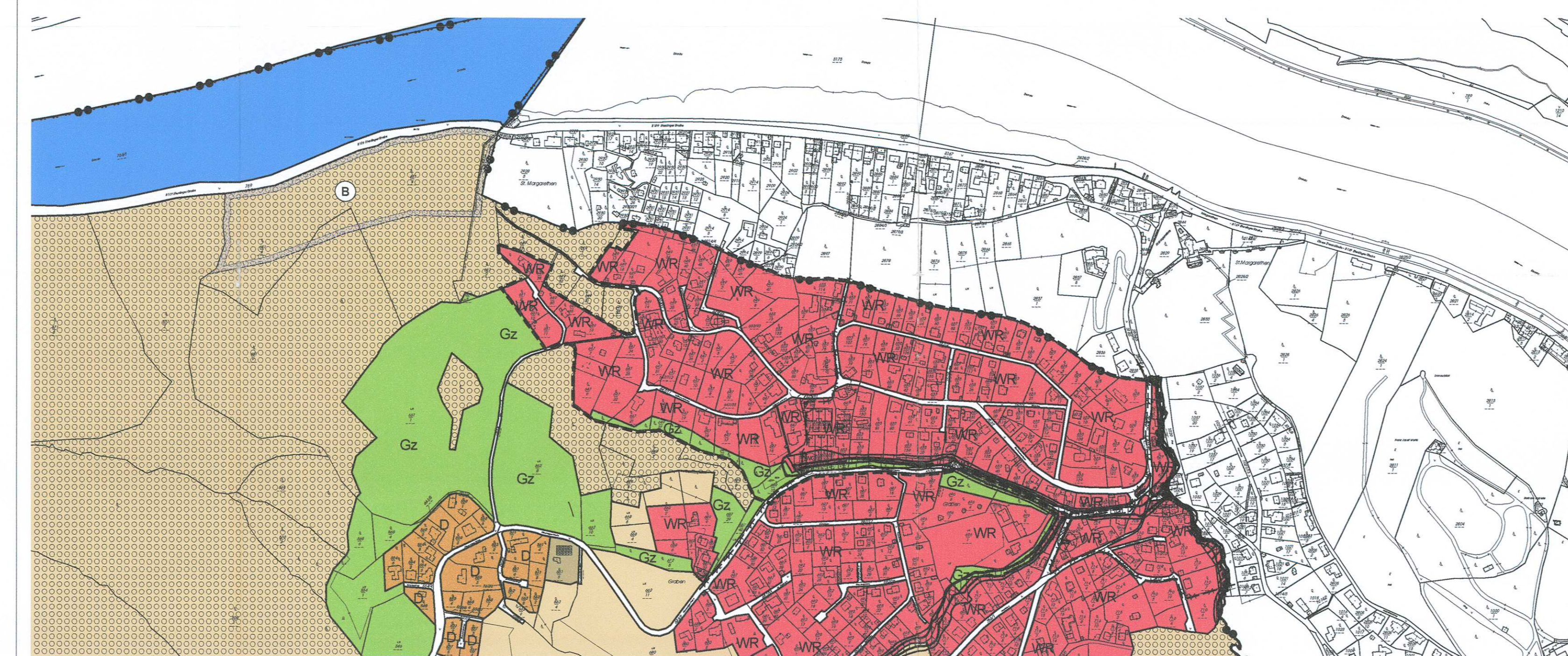
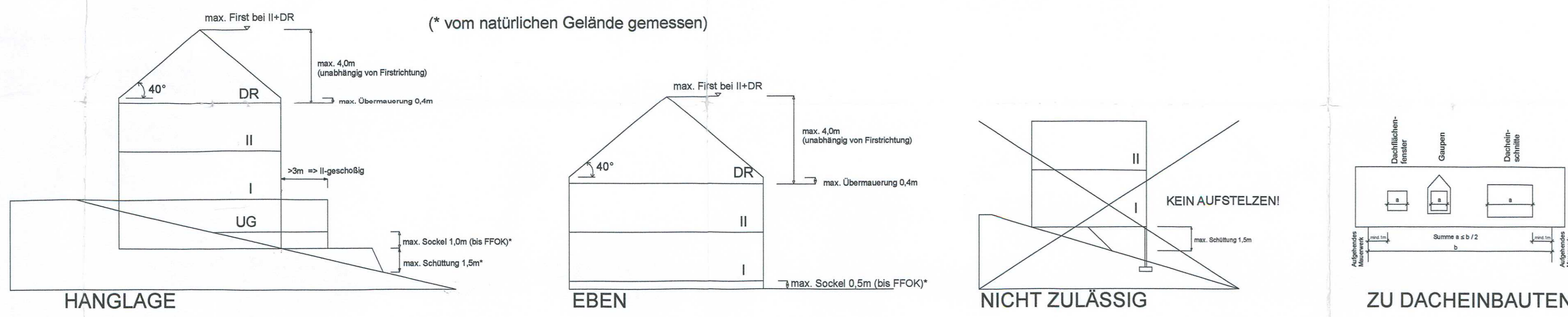


NUTZUNGSSCHABLONE



**Baufuchtlinien** sind, wenn nicht anders angegeben, maßstäblich zu übernehmen. Wenn der Bebauungsplan keine anderen Bestimmungen trifft, gelten die Seitenabstände nach § 6 O.ö. Bautechnikgesetz 1994. Bauten wie Stiegenhäuser, Windfänge und dergleichen im Ausmaß von max. 15m<sup>2</sup> verbauter Fläche sind auch außerhalb der Baufuchtlinien zulässig. Allerdings ist ein Mindestabstand von 3m zu den Nachbargrundgrenzen und zu den Straßenfuchtlinien einzuhalten.

Im Reinen Wohngebiet dürfen lediglich Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten je Bauplatz errichtet werden. Die Vorgärten müssen bei offener Bauweise 50% Grünanteil, bei verdichteter Flachbauweise 30% Grünanteil aufweisen. Die **Bauplatzgröße** wird bei offener Bauweise mit mindestens 550m<sup>2</sup> festgelegt. **Bauplatzgrenzen** sind als Empfehlung zu verstehen.

**Bestimmungen zu Hauptgebäuden außerhalb von Baufuchtlinien:** Es dürfen weder Zubauten noch Umbauten genehmigt werden, geringere Erhaltungsarbeiten sind auch hier zulässig. Für Gebäude die in ihrem Bestand außerhalb der festgelegten Baufuchtlinien liegen, gilt gleiches.

Die **Gebäudehöhe** wird durch die maximale Vollgeschosshöhe sowie durch die Dachausbaubaumhöhe festgelegt. Als Vollgeschosshöhe gilt jedes zur Grenze über Gelände liegende Geschosshöhe. In den Hang reichende Geschosse werden bei der Berechnung der Geschosshöhe nicht berücksichtigt. In Hanglagen darf zusätzlich ein Geschosshöhe zusätzlich in Erscheinung treten (siehe auch Systemschnitt).

Bei zweigeschossiger Bebauung mit Dachraum ist eine maximale Höhe der Übermauerung von 0,40m über Rohdeckenebene zulässig (siehe auch Systemschnitt). Der Ausbau des Dachraumes nach Bauordnung ist möglich. Bestehende Bauten mit einer höheren Übermauerung werden dadurch nicht berührt.

Für die Festlegung der **Erdgeschosshöheoberkante** wird auf die Systemschnitte verwiesen.

Die **Dächer** der Hauptgebäude dürfen bei voller Ausnutzung der max. Anzahl der Vollgeschosse eine Neigung von 40° nicht überschreiten. In Bauten mit sich Dachraum, Dachneigung und Dachdeckung möglichst in die umgebende Bebauung einzufügen. Bei Niedriggiebelhäusern (l. gelender Förderstufen) ist die Ausführung als Flachdach bzw. als flachgeneigtes Putzdach möglich.

Die **Breite der Dachbauten** darf maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Hausfront betragen, wobei eine Entkopplung in drei Abschnitte gewährleistet sein muss (siehe Skizze).

**Garagen** sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5m von der Straßenfuchtlinie anzuordnen. Ausnahmen können bei Notwendigkeit, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit keiner Verkehrsbeeinträchtigung zu rechnen ist, von der Baubehörde genehmigt werden. Die Situierung ist im Sinne der O.ö. BauO, des O.ö. Bautechnikgesetzes und der O.ö. Bautechnikverordnung ggf. anzuordnen.

**Nebengebäude** Für den Neu-, Zu- und Umbau von Nebengebäuden sind die Bestimmungen in der O.ö. Bauordnung, dem O.ö. Bautechnikgesetz und der O.ö. Bautechnikverordnung i.d.g.F. maßgebend.

Die **Geschosshöhe** (GFZ) ist das Verhältnis zwischen Bruttogeschosshöhe (BGF) und Bauplatzgröße, wobei die BGF als Flächensumme aller Geschosse zuzüglich den BGF der Wohn- und Aufenthaltsräume aller übrigen Geschosse (Untergeschosshöhe, Dachgeschoss) definiert ist. Loggien sowie der ausbaubare Dachraum werden bei der Berechnung der Geschosshöhe mitberücksichtigt. 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 Kleingärten sowie Balkone. Bei der Berechnung der GFZ sind private Aufschließungsstraßen von der Bauplatzgröße in Abzug zu bringen (versiegelte Flächen ab 50m<sup>2</sup>).

**Definition Grundflächenzahl** Die Grundflächenzahl (GFZ) ist mit max. 50% der Geschosshöhe (GFZ) zuzüglich 10% der Bauplatzgröße (max. 100m<sup>2</sup>) begrenzt. Zur Berechnung der Grundflächenzahl wird die bebauete 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, ansonsten gilt §45 der oö BauTV. Stützmauern sowie Steinerschüttungen dürfen grundsätzlich eine Höhe von max. 1,5m nicht überschreiten und sind zu begrünen. Ein Nachwuchs der Bepflanzung mit geeigneten heimischen Pflanzen ist erforderlich. Die Einfriedungen sind je Hauszeile einheitlich zu gestalten und haben sich in Bauformen bezüglich Höhe und Lage an die Umgebung anzupassen. Hinsichtlich der Ausführung wird auf das Bautechnikgesetz bzw. das Straßengesetz verwiesen.

Wasserversorgung: Ortswasserversorgung  
Abwasserbeseitigung: Ortskanal  
Energieversorger: LINZ AG

Planungsgrundlage DKM 2008

ERGÄNZUNG ZUR NUTZUNGSSCHABLONE		BETRIEBSSCHAUBILD	
Bauart	Zahl der Vollgeschosse	Bauart	Gebäudehöhe
Geschosshöhezahl	Bauweise	Baumassenzahl	Bauweise
Grundflächenzahl			

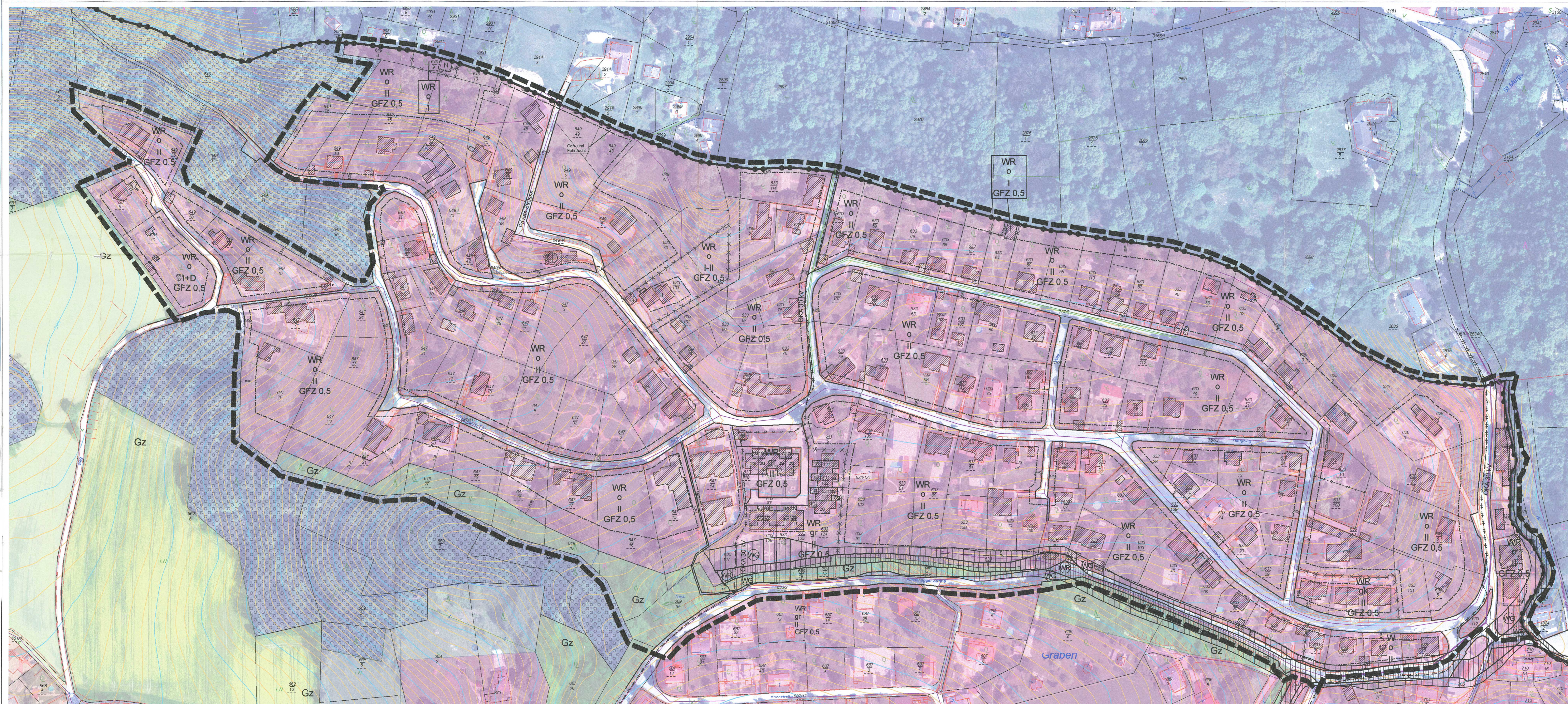
  

BAULAND	VERKEHRSFLÄCHE	FORSTWIRTSCHAFT	BAUWEISEN	BAULICHE GESTALTUNG	NUTZUNG
WR: Reines Wohngebiet	offene Verkehrsfläche	Wald entsprechend der forstrechtl. Planung	o: offene Bauweise	G: bestehendes Garage	—: Straßenfuchtlinie
W: Wohngebiet	bebauter Verkehr		g: Gruppenbauweise	G: bestehendes Wohngebäude	—: Baufuchtlinie
W: technische Widmung			gk: gekuppelte Bauweise	G: gepflanztes Nebengebäude	—: Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
L: Land- und Forstwirtschaft/Ordnung					
Gz: Grünraum					

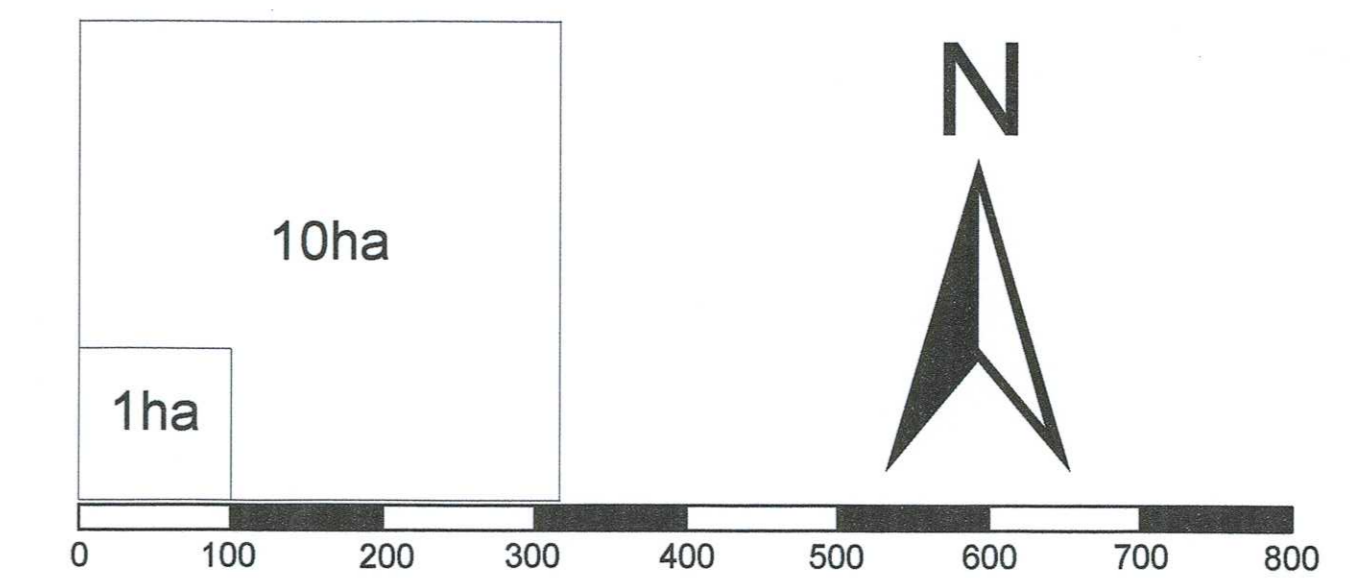
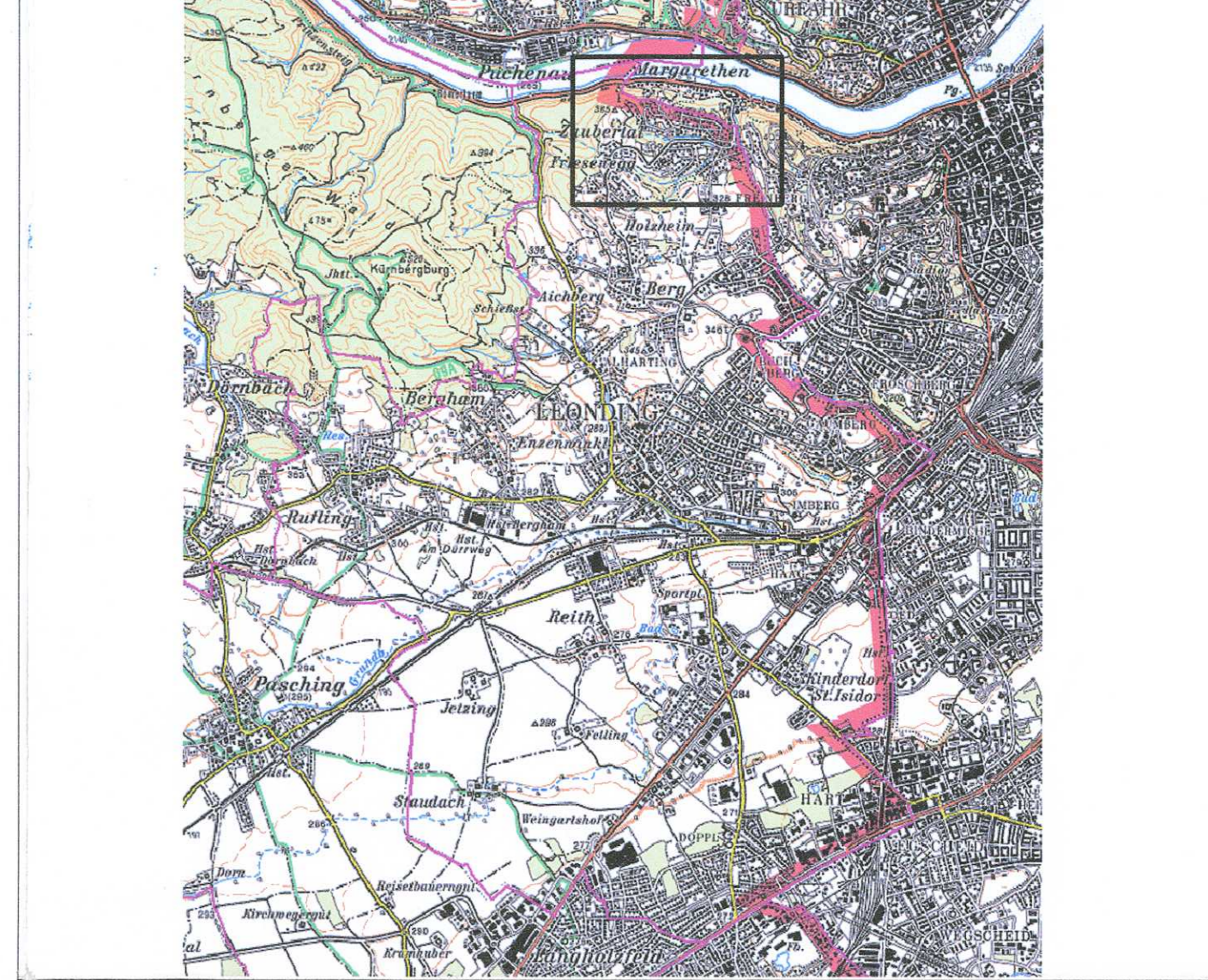
GRUNDSTÜCKSGRENZEN	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WILDBACH ZONEN	VERSORGUNG	PLANZEICHEN ZUR KENNZEICHNUNG VON ANLAGEN	RENZIE DES PLANUNGSRAUMES	GRENZEN
Grundstücksgrenzen vorhanden	Zahl der max. Vollgeschosse	Gelbzone Wildbach: gelbe Zone Wildbach	o: Transformatorstation	o: Pumpe	Grenze des Planungsraumes	—: Gemeindegrenze
Beauftragter gestrichelt	max. Geschosshöhe	Rote Zone Wildbach	o: Versteilung Hochspannungsbauwerk		Naturland	—: Kanal
Grundstücksgrenze aufweisen	max. Geschosshöhezahl					—: Schmutzwasser
	max. Geschosshöhe					—: Regenwasser
	max. Grundflächenzahl					—: Mischwasser

BEBAUUNGSPLAN NR. 7.2 ZAUBERTAL NORD M=1:1000



Bei Wohngebäuden sind je Wohneinheit 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorzusehen, ansonsten gilt §45 der oö BauTV. Stützmauern sowie Steinerschüttungen dürfen grundsätzlich eine Höhe von max. 1,5m nicht überschreiten und sind zu begrünen. Ein Nachwuchs der Bepflanzung mit geeigneten heimischen Pflanzen ist erforderlich. Die Einfriedungen sind je Hauszeile einheitlich zu gestalten und haben sich in Bauformen bezüglich Höhe und Lage an die Umgebung anzupassen. Hinsichtlich der Ausführung wird auf das Bautechnikgesetz bzw. das Straßengesetz verwiesen.

ÜBERSICHT / LAGE IM RAUM OHNE MASSSTAB



STADTGEMEINDE LEONDING		EV NR. BPL
		7.2
		2009
BEBAUUNGSPLAN NR. 7.2 ZAUBERTAL NORD M=1:1000		
ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DER BÜRGERMEISTERIN
AUFLAGE	VON BIS	ZAHL
20.03.2009	20.04.2009	5-3181-03101-2008/9
RUNDSEL: BÜRGERMEISTERIN		DATUM
20.03.2009		27.04.2010
GEMEINDELEITUNG		BÜRGERMEISTERIN
GEMEINDELEITUNG		KUNDMACHUNG
Ant der Oö. Landesregierung RO-NR. 8005/2010-2010 Dieser Plan wurde mit Beschluss der Oö. Landesregierung vom 15.07.2010 gemäß § 34 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F. aus schließlich genehmigt. Für die Oö. Landesregierung im Auftrag		VOM 19.07.2010 ANSCHLAG AM 19.07.2010 ABNAHME AM 03.08.2010
Mag. [Signature]		Mag. [Signature]
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG		Ant der Oö. Landesregierung Die Verwaltungsangelegenheiten werden gemäß § 34 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F. aus schließlich genehmigt. Für die Oö. Landesregierung im Auftrag
PLANVERFASSER/IN		24.08.2009
[Logo]		Datum
Runtsage/Steinplatt		Ort
[Logo]		Umschrieb