

**GEMEINDE
PUCHENAU**

EV.NR.BBP

37

2020

BEBAUUNGSPLAN NR. 37

"POEBERG"

M 1:1.000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

**BESCHLUSS
DES GEMEINDERATES**

AUFLAGE

VON

BIS

ZAHL

DATUM

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER/IN

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER/IN

**GENEHMIGUNG
DER ÖÖ. LANDESREGIERUNG**

KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG

ANSCHLAG

AM

ABNAHME

AM

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER/IN

**VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER ÖÖ. LANDESREGIERUNG**

PLANVERFASSER

DI Max Mandl, GZ: pu_20_04_04, 30.06.2021

ZT-Kanzlei DI Max Mandl, 4040 Linz, Hauptstraße 10
T+43(0)732/781707-22, mm@raum2.at, www.raum2.at

VERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN IM PLANUNGSRAUM

Technische Infrastruktur

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über das öffentliche Kanal- und Wassernetz. Die Energieversorgung erfolgt über das vorhandene Elektrizitätsnetz.

Baugestaltung

Die Gestaltqualität der Baumassen, Fassaden und Dächer ist durch Farbgebung und Materialwahl entsprechend zu gewährleisten.

Bebauungsdichte (Geschoßflächenzahl) / Kubatur und bebaute Fläche

GFZ = Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude / Fläche des Bauplatzes

Als Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude gelten:

- Summe der Bruttogeschoßfläche aller Geschoße, bei dem die Fußbodenoberkante allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt (EG+OG gem. ÖÖ BauTG 2013 i.d.g.F.; einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (z.B.: Loggien)).
- Die Bruttogeschoßfläche von oberirdischen und unterirdischen Geschoßen (gem. OIB-Richtlinie), bei denen die Fußbodenoberkante nicht allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt, geht zu jenem Anteil in die Berechnung der GFZ ein, wie der Anteil der äußeren Begrenzungsflächen über den anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegt.
- Summe der Bruttogeschoßfläche von Dachgeschoßen (Übermauerung mehr als 1,2m), auch wenn die Flächen dzt. noch nicht ausgebaut sind.

Bei der Berechnung der Gesamtgeschoßfläche werden Balkone, Terrassen, Vordächer und ähnliche bauliche Anlagen sowie Tiefgaragen und zurückgesetzte, einschreibbare Dachgeschoße (Übermauerung max. 1,2m) nicht berücksichtigt.

Bebauungsdichte (Grundflächenzahl)

Beschränkung des max. möglichen Bebauungsgrades durch Festlegung einer max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. $GRZ = \text{bebaute Fläche} / \text{Fläche des Bauplatzes}$

Bei der Ermittlung der bebauten Fläche sind neben Hauptgebäuden auch Garagen und sonstige mit Schutzdächern versehene Abstellplätze (Carports) einzurechnen (Berechnung nach ÖNORM B1800). Untergeordnete Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gartenhütten und ähnliche Nebengebäude sowie Tiefgaragen und unterirdische Geschoße (gem. OIB Begriffsbestimmung) mit begrünten Dächern bleiben unberücksichtigt.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird durch die Festlegung einer max. Firsthöhe - bezogen auf die absolute Höhe in Meter über Adria - planlich festgelegt. Ergänzend dazu wird die Anzahl der Gesamtgeschoße - bezogen auf die bewilligte, künftige Höhenlage des Geländes (nach Fertigstellung der Bauführung) - mit max. 2 festgelegt.

Bei Geschoßen mit mehr als 3,5m Geschoßhöhe ist die darüber hinausgehende Höhe als jeweils weiteres Geschoß zu werten.

Dachform, Dachneigung

Die Dachform ist unter Berücksichtigung des Ortsbildes - innerhalb der äußeren Begrenzung für alle einschreibbaren Dachformen - grundsätzlich frei wählbar. Die Dachneigung wird mit max. 45° begrenzt. Pultdächer werden mit max. 7° beschränkt und dürfen nur hangparallel errichtet werden.

Bei Ausschöpfen der planlich festgelegten max. oberirdischen Geschoßanzahl ist nur mehr eine Übermauerung von max. 1,2m zulässig (Dachraumausbau).

Anstelle eines Dachraumausbaus ist (bei Einhaltung der max. Firsthöhe) innerhalb des einschreibbaren Dachraumes grundsätzlich auch ein zurückgesetztes Dachgeschoß zulässig. Diese Ausnahmeregelung gilt auch für ein Hybridgeschoß. Von einem Hybridgeschoß wird gesprochen, wenn eine Seite des Daches als Satteldach und die andere als zurückgesetztes Geschoß errichtet wird.

Ruhender Verkehr

Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist für 2-Raumwohnungen mit max. 60m² Wohnnutzfläche mind. 1 unabhängig voneinander nutzbarer Stellplatz am Bauplatz nachzuweisen. Für jede größere Wohneinheit sind mind. 1,7 unabhängig voneinander nutzbare PKW-Abstellplätze am Bauplatz nachzuweisen.

Ausgenommen sind Vorhaben mit verbindlich umgesetzten Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements, die eine Reduktion des Stellplatzschlüssels nachweislich rechtfertigen.

Der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze ist unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind max. 18 Stellplätze für PKW's zulässig.

Stellplätze (exkl. Fahrspur) im Bereich des gewidmeten Trenngrüns (Trg1) sind verbindlich mit einem wasserdurchlässigen Aufbau (mit einer mind. 30cm tiefen, "belebten" Bodenzone mit Humus und/oder Erd-Sand-Gemisch gem. ÖNORM B2506-01) in Form von Grünmuldensteinen oder Rasengittersteinen udgl. auszuführen.

VERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN IM PLANUNGSRAUM

Hauptgebäude, Nebengebäude

Die Errichtung von Hauptgebäuden ist ausschließlich innerhalb der Baufluchtlinien zulässig (ausg. TG und unterirdische Geschoße). Nebengebäude gem. OÖ BauTG 2013 i.d.j.g.F. Ergänzend zu §42 OÖ BauTG 2013 ist für jede, unmittelbar einem Garten zugeordnete Wohnung eine Gerätehütte mit je max. 8m² zulässig.

Im gesamten Planungsraum dürfen max. 33 Wohneinheiten errichtet werden.

Grünflächenanteil (GFA)

Pro Bauplatz ist ein Grünflächenanteil von mind. 30% nachzuweisen. Davon sind mind. 50% zwingend als Grünfläche über gewachsenem Boden auszuführen.

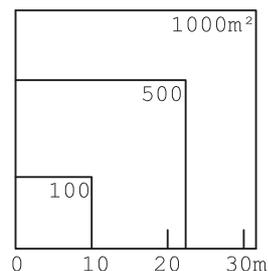
In den verbleibenden Grünflächenanteil sind wahlweise einzurechnen:

- Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen (z.B. Tiefgaragen, etc. ohne Einbauten), bei denen die oberste Schicht des Dachaufbaues als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 50cm inkl. organischen Pflanzen ausgeführt ist, können zu 100% angerechnet werden.
- begrünte Dachflächen mit einer Vegetationsschicht über 30cm können zu 80% angerechnet werden.
- begrünte Dachflächen mit einer Vegetationsschicht von 15cm bis 30cm können zu 60% angerechnet werden.
- begrünte Dachflächen mit einer Vegetationsschicht von 8cm bis 15cm können noch zu 40% angerechnet werden.
- begrünte Dachflächen mit einer Vegetationsschicht unter 8cm können noch zu 20% angerechnet werden.

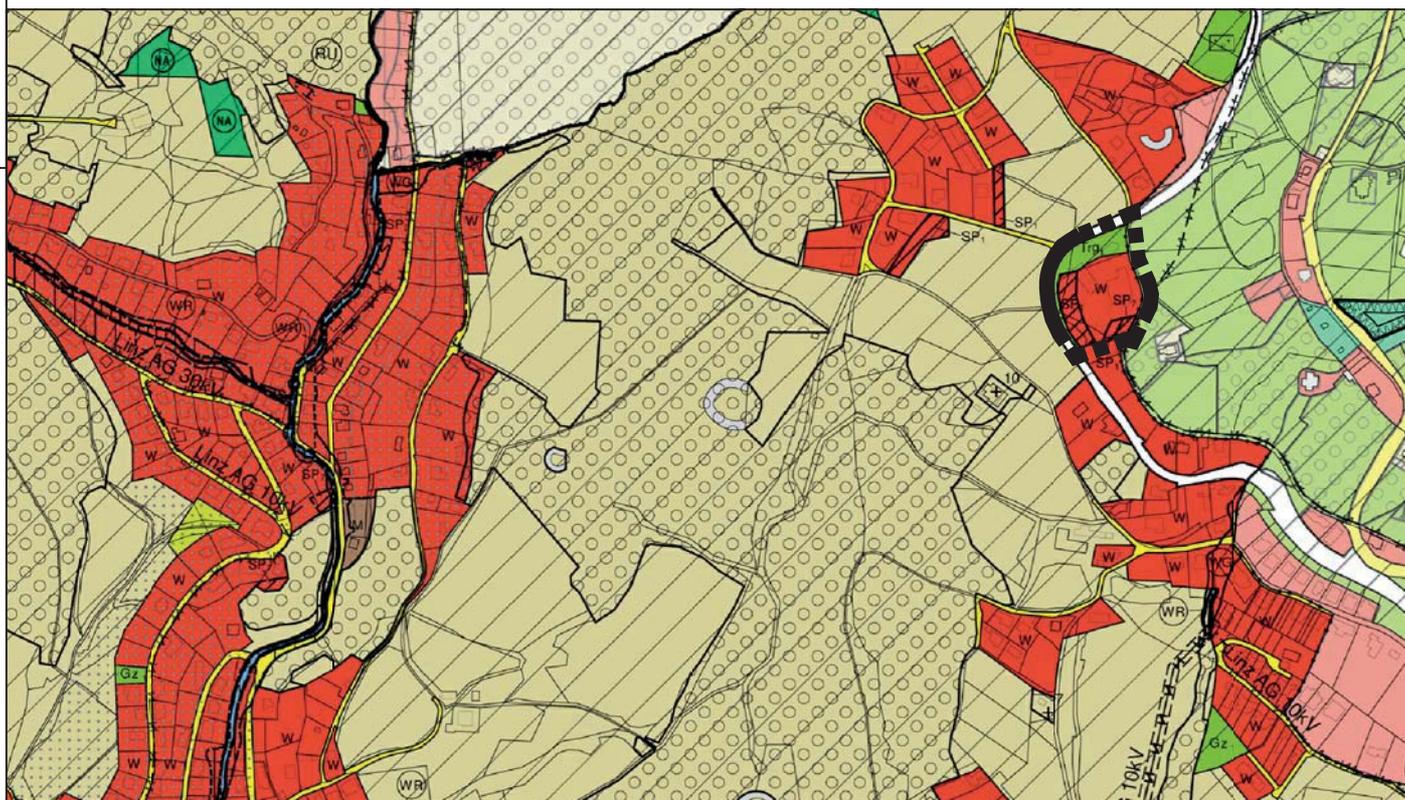
Oberflächenentwässerung

Nähere Auflagen bzgl. der Ableitung der Dach- bzw. Oberflächenwässer können im Rahmen des Bauplatz- bzw. Baubewilligungsverfahrens, auf der Grundlage eines vom Bauwerber beizubringenden Entwässerungskonzeptes (eines dafür befugten Planungsbüros) erteilt werden.

MASSTABSLEISTE SOWIE ANGABE DER NORDRICHTUNG



LAGE DES PLANUNGSRAUMES IM GEMEINDEGEBIET (AUSSCHNITT FW 6 INKL. LFD. ÄNDERUNGEN); OHNE MASSTAB



LEGENDE DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

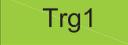
NORMATIVER INHALT

S	SONSTIGE BAUWEISE Innerhalb der festgelegten Baufluchtlinien ist unabhängig von den bestehenden bzw. geplanten Bauplatzgrenzen zur Gänze eine Bebauung möglich.
II	MAX. ZULÄSSIGE GESAMTGESCHOSSANZAHL: Summe der oberirdischen Geschosse (gem. OIB-Begriffsbestimmungen) exkl. Dachraumausbau (Übermauerung bis max. 1,2m), exkl. Tiefgaragen sowie zurückgesetzte, einschreibbare Dachgeschoße
FH	MAX. FIRSHÖHE IN M Angaben sind Absoluthöhen über Adria
 465,03m ü.A.	BEZUGSPUNKT (Höhenaufnahme 2016) für die max. Firsthöhe
GFZ	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GRZ	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL
[A]	TEILBEREICH A
	LINEARE FESTLEGUNG Entlang der Landesstraße (ab Gehsteigaußenkante) ist im Bereich von Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung ein mind. 2m breiter Streifen mit einer raumwirksamen Begrünung (Baumreihe mit Unterpflanzung bzw. Sträucher) anzulegen.

	GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
	BAUFLUCHTLINIE
	STRASSENFLUCHTLINIE
	GRENZLINIE
	NUTZUNGSGRENZE
	ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT
	NICHT MIT HAUPTGEBÄUDEN BEBAUBARER TEIL DES BAUPLATZES ausgenommen Tiefgaragen
	NICHT MIT HAUPTGEBÄUDEN BEBAUBARER TEIL DES BAUPLATZES ausgenommen Tiefgaragen und unterirdische Geschöße (gem. OIB) mit begrüntem Dach
	NICHT MIT GEBÄUDEN BEBAUBARER TEIL DES BAUPLATZES
	ABBRUCH Im Falle der Realisierung eines neuen Hauptgebäudes abzutragen
	VERKEHRSFLÄCHE

ERSICHTLICHMACHUNGEN

Die Darstellung der Ersichtlichmachungen erfolgte aufgrund von übergeordneten Planungsträgern übermittelter Daten bzw. Pläne. Für die Richtigkeit / Vollständigkeit der planlichen Darstellung der Ersichtlichmachungen sowie für die aus dieser Darstellung entstehenden Rechtsfolgen übernimmt der Planverfasser keinerlei Haftung. Widmungen sind gem. Flächenwidmung dargestellt.

W	BAULAND WOHNGEBIET		TRENNGRÜN NR.1 Lärmschutz - auf diesen Flächen ist die Errichtung von Bauwerken unzulässig, ausgenommen Immissionsschutzmaßnahmen, öffentliche und private Verkehrsflächen, Anlagen der Straßenverwaltung sowie der öff. Strom-, Gas- und Wasserversorgung udgl.;
	SCHUTZ- ODER PUFFERZONE IM BAULAND SP1: Hauptgebäude unzulässig SP7: Gebäude unzulässig		
	GEMEINDEGRENZE		

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	BESTEHENDE GEBÄUDE Darstellung gem. Naturstandsaufnahme (Projektstudie Pöstlingberg Hohe Straße, 2016)
	HÖHENSCHICHTLINIEN - 1 METER Darstellung gem. DHM 2017, Land OÖ

PLANGRUNDLAGE

- Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV): Digitale Katastralmappe (DKM): Stand 2019
- Bestandsaufnahme gem. Projekt Langmantlgut, waax Architekten, 18.05.2020

ÄNDERUNGSVERZEICHNIS

GZ	DATUM	KURZBESCHREIBUNG
pu_20_04_02	16.02.2021	- Verschiebung bzw. Änderung der Baufelder, aber Beibehaltung von 4 Baufeldern - Änderung der Höhenbeschränkung dahingehend, dass eine fixe Firsthöhe in Meter über Adria (gem. Bestandsgebäude) anstatt der Traufenhöhe (bezogen auf das künftige Gelände) festgelegt wird. - Einfügung einer GRZ zur Beschränkung der bebauten Fläche. - Änderung der Stellplatzfestlegung: für 2-Raumwhg. mit max. 60m ² WNF 1 Stellplatz und ansonsten mind. 1,7 Stellplätze - Festlegung, dass Stellplätze im Trenngrün mit einem wasserdurchlässigen Aufbau errichtet werden müssen
pu_20_04_03	07.06.2021	- Festlegung einer linearen Bestimmung entlang der Landesstraße im Trenngrün: bei Verkehrsflächen (Straße, Parkplätze) ist eine Eingrünung erforderlich
pu_20_04_04	30.06.2021	- Reduzierung der Firsthöhe für den Teilbereich B um 1,5m - Festlegung, dass im Planungsraum max. 33 Wohneinheiten zulässig sind - Festlegung, dass im Planungsraum max. 18 oberirdische Freistellplätze für PKW zulässig sind

BBP NR. 37

M 1:1.000



NUTZUNGSSCHABLONE

[A]

Ws II
 GFZ 0,5
 GRZ 0,25
 FH 472,5m ü.A.

[B]

Ws II
 GFZ 0,5
 GRZ 0,25
 FH 471,0m ü.A.