

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Leonding vom 23.09.2010 betreffend die Bebauung für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1.6, 1.7, 2.2, 4.5, 5.5, 21, 22, 23, 24, 38.5, 46 (Teil Nord), 49, 50, 51 (Teil Nord), 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 70, 73, 76, i.d.g.F. sowie den in der Erstellung befindlichen Bebauungsplan 4.2. Weiters betreffend ergänzende Festlegungen für das gesamte Gemeindegebiet.

1

Für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1.6, 1.7, 2.2, 4.5, 5.5, 21, 22, 23, 24, 38.5, 46 (Teil Nord), 49, 50, 51 (Teil Nord), 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 70, 73, 76, i.d.g.F. sowie für den in der Erstellung befindlichen Bebauungsplan 4.2 werden folgende Festlegungen getroffen:

Im Reinen Wohngebiet (WR), Wohngebiet (W) und Dorfgebiet (D) dürfen lediglich Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten je Bauplatz, ausgenommen in Bebauungsplangebieten ab drei zulässigen Vollgeschossen, errichtet werden. Bei landwirtschaftlichen Objekten ist die Anzahl der Wohneinheiten im Einzelfall gesondert zu beurteilen.

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 mit einbezogen. Bei ausbaubaren Dachräumen bzw. bei Dachgeschossen ist jene Grundfläche in das Maß der baulichen Nutzung mit einzuberechnen auf welche eine Raumhöhe ab 1,50m vorhanden ist. Nicht berücksichtigt werden Keller, Tiefgaragen, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen sowie Balkone. Bei der Berechnung der GFZ sind private Aufschlüsselungsstraßen von der Bauplatzgröße in Abzug zu bringen. (versiegelte Flächen ab 50m²)

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** beträgt bei offener Bauweise und maximal 2 Vollgeschossen 0,5 sofern in den Bebauungsplänen keine geringere Dichte angegeben ist. Bei verdichteter Flachbauweise darf die maximale Geschossflächenzahl 0,55 betragen.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist mit max. 50% der Geschossflächenzahl (GFZ) zuzüglich 10% der Bauplatzgröße (max. 100 m²) begrenzt. Zur Berechnung der Grundflächenzahl wird die bebaute Fläche von sämtlichen baulichen Anlagen herangezogen. Weiters werden bei der Berechnung private Aufschlüsselungsstraßen von der Bauplatzgröße in Abzug gebracht. (versiegelte Flächen ab 50m²)

Die Vorgärten müssen bei offener Bauweise 50% Grünanteil, bei verdichteter Flachbauweise 30% Grünanteil aufweisen.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorzusehen.



Im gesamten Gemeindegebiet gelten folgende Festlegungen:

Die straßenseitige Einfriedungen sind je Häuserzeile einheitlich zu gestalten und haben sich in Baulücken bezüglich Höhe und Lage an die Umgebung anzupassen. Die Ausführung hat bezüglich der Durchsichtigkeit im Verhältnis von max. 1:2 zu erfolgen (1 Teil durchsichtig, 2 Teile undurchsichtig). (siehe Systemskizzen)

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.

Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5m von der Straßenfluchtlinie anzuordnen. Ausnahmen können bei Notwendigkeiten, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit keiner Verkehrsbeeinträchtigen zu rechnen ist, von der Baubehörde genehmigt werden. Die Situierung ist im Sinne der OÖ. Bauordnung, des OÖ. Bautechnikgesetzes und der OÖ. Bautechnikverordnung idgF. anzuordnen.

Für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenoberkante wird auf die Systemskizzen verwiesen.

Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Vollgeschossanzahl sowie durch die Dachneigung und die Übermauerungshöhe 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 Erscheinung treten. (siehe auch Systemskizzen)

Gebäudehöhen: Geschosse mit mehr als 4m Geschosshöhe und Geschosse mit schräger Decke (zB. Decke=Dach), deren lichte Raumhöhe an der tiefsten Stelle mehr als 3,6m beträgt, gelten als zwei Vollgeschosse.

Bei zweigeschossiger Bebauung mit Dachraum ist eine maximale Höhe der Übermauerung von 0,4m über Rohdeckenoberkante zulässig. (siehe auch Systemskizzen)
Der Ausbau des Dachraumes nach Bauordnung ist möglich. Bestehende Bauten mit einer höheren Übermauerung werden dadurch nicht berührt.

Die Dächer der Hauptgebäude dürfen bei voller Ausnützung der max. Anzahl der Vollgeschosse eine Neigung von 40° nicht überschreiten. In Baulücken hat sich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung möglichst in die umgebende Bebauung einzufügen. Ab einer Ausführung in Niedrigenergiebauweise (lt. geltenden Förderrichtlinien des Landes OÖ.) ist die Ausführung der Dächer 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 Systemskizzen)

Diese Richtlinien werden nach deren zweiwöchigen Kundmachung an der Amtstafel rechts-
wirksam. Weiters sind sie auf die Homepage der Stadtgemeinde Leonding zu stellen.

Der Bürgermeister:

Mag. Brunner

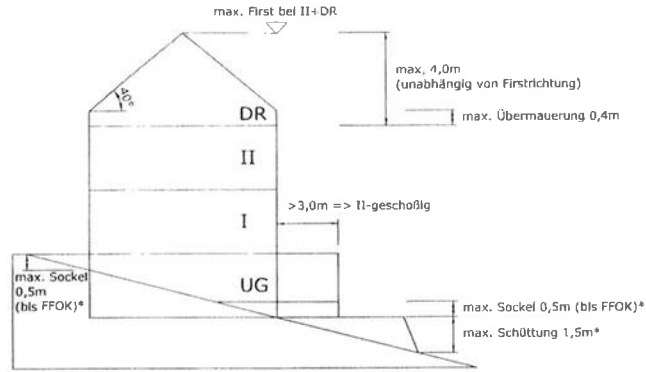


Angeschlagen: 21. 10. 10 *Brunner*

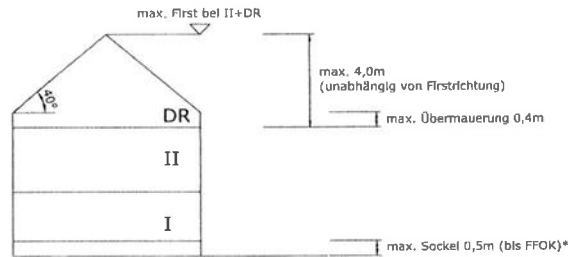
Abgenommen: 5. 11. 10 *Willy*



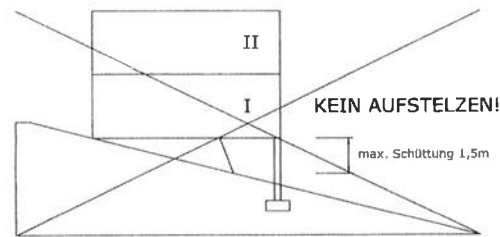
SYSTEMSKIZZEN:



HANGLAGE



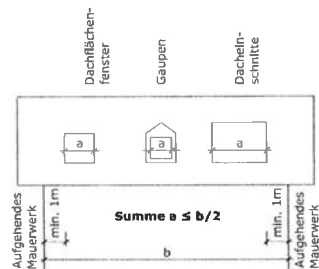
EBEN



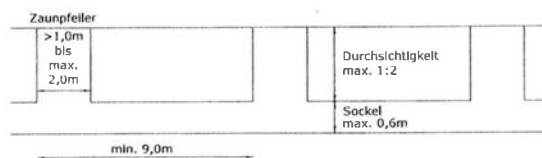
NICHT ZULÄSSIG

(* vom natürlichen Gelände gemessen)

Dacheinbauten:



Straßenseitige Einfriedungen



Ein Zaunpfeiler mit einer Ansichtsfläche von größer 1,0m bis max. 2,0m Breite, darf auf eine Länge von min. 9,0m höchstens einmal zur Ausführung gelangen. Zaunpfeiler mit größeren Ausmaßen sind nicht zulässig. Bei der Ausführung eines Sockels, wird diese Ansichtsfläche im bezug auf die Durchsichtigkeit nicht berücksichtigt. Ein Nachweis über die Durchsichtigkeit ist zu führen.