

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/1

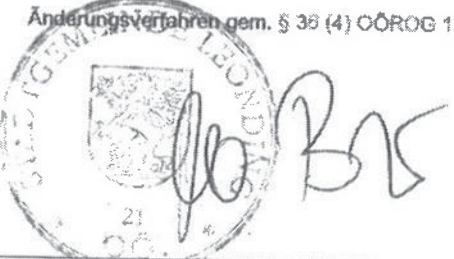
LEONDING ZENTRUM

M 1 : 1000

| | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| ÖFFENTLICHE AUFLAGE | BESCHLUSS DES GEMEINDERATES |
|----------------------------|---------------------------------------|

| | | | | |
|---------|-----|-----|-------|-----------------------|
| AUFLAGE | VON | BIS | ZAHL | 5-3525-031/21-1998/09 |
| | | | DATUM | 29.01.2009 |

Änderungsverfahren gem. § 38 (4) OÖROG 1994 i.d.g.F




RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER


GENEHMIGUNG
DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

Amt der Oö. Landesregierung
RO-R 100393/9-2009

Dieser Plan wurde mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 07. MAI 2009..... gemäß § 34 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F. aufsichtsbehördlich genehmigt.

Linz, am 07. MAI 2009

Für die Oö. Landesregierung im Auftrag



KUNDMACHUNG

| | | |
|-------------|-----|--------------|
| KUNDMACHUNG | VON | 01. MAI 2009 |
| ANSCHLAG | AM | 12 MAI 2009 |
| ABNAHME | AM | 27 MAI 2009 |



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

Amt der Oö. Landesregierung
RO-R 100393/10-2009


Die Verordnungsprüfung hat keine Gesetzeswidrigkeiten festgestellt

Für die Oö. Landesregierung im Auftrag

Linz, am 09. JUNI 2009



PLANVERFASSER

| | | |
|---|-----------|------------------------------|
|  | NAME | ARCH. DIPL. ING. HELGA LASSY |
| | ANSCHRIFT | 4060 LEONDING, STADTPLATZ 14 |

| | | |
|------------|----------|--------------|
| RUNDSIEGEL | LEONDING | 09.02.2009 |
| | ORT | DATUM |
| | | UNTERSCHRIFT |

SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG

1. Fluchtlinien sind, wenn nicht anders angegeben, maßstäblich zu übernehmen. Wenn der Bebauungsplan keine anderen Bestimmungen trifft, gelten die Seitenabstände nach §5 O.ö. Bautechnikgesetz 1994. Bauten wie Stiegenhäuser, Windfänge und dergleichen im Ausmaß von max. 15 m² verbauter Fläche sind auch außerhalb der Baufluchtlinien zulässig. Allerdings ist ein Mindestabstand von 3m zu den Nachbargrundgrenzen und zu den Straßenfluchtlinien einzuhalten.

Bestimmungen zu Hauptgebäuden außerhalb von Baufluchtlinien und Gebäudeabbruch: Wird im Bebauungsplan der Abbruch eines Objektes als notwendig bezeichnet (Kennzeichnung mit "A") dürfen weder Zubauten noch Umbauten genehmigt werden, geringere Erhaltungsarbeiten sind auch hier zulässig. Dasselbe gilt für Gebäude die in ihrem Bestand außerhalb der festgelegten Baufluchtlinien liegen. Auf dem Bauplatz Parz. Nr. 85, KG Leonding, (Nieder) sind Erhaltungs- u. Sanierungsarbeiten zulässig.

2. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird durch die Angabe der maximalen Vollgeschoßanzahl sowie durch die maximale Gebäudehöhe im Plan festgelegt. Dachgeschoße sind jeweils extra anzuführen. Als Vollgeschoß gilt jedes im Durchschnitt mehr als 1,75m über Gelände liegende Geschoß mit Ausnahme des Dachgeschoßes. In Hanglagen darf felseitig maximal ein Geschoß zusätzlich in Erscheinung treten. Die angegebene Geschoßanzahl darf maximal um ein Geschoß unterschritten werden.

Gebäudehöhe im Bereich Stadtamt: (gültig für Grst. Nr. 2256 u. 92):

Die angegebene Gesamtgebäudehöhe bezieht sich innerhalb der Abgrenzung für unterschiedliche bauliche Nutzung auf die direkt angrenzende Verkehrsfläche. Für Stiegenhaus-, Liftüberdachungen oder andere technische Einbauten können diese Höhen punktuell überschritten werden.

In diesem Bereich wird die max. Gesamtgebäudehöhe mit 13m beschränkt.

Übermauerung:

eingeschoßige Bebauung mit Dachgeschoß (=D): maximale Höhe der Übermauerung zum Ausbau des Dachgeschoßes (O.ö. BauTG 1994, §2 Z. 25) 1,2m über Rohdeckenoberkante.
zwei- und mehrgeschoßige Bebauung ohne Dachgeschoß: maximale Höhe der Übermauerung 40cm über Rohdeckenoberkante.

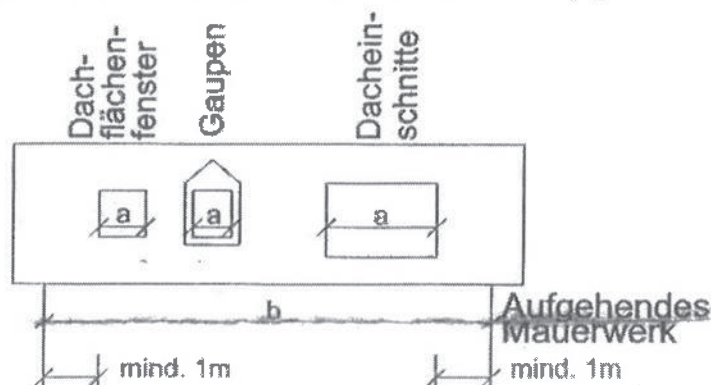
zwei und mehrgeschoßige Bebauung mit Dachgeschoß (=D): maximale Höhe der Übermauerung 1,2m über Rohdeckenoberkante.

3. Definition "Sonstige Bauweise"

Innerhalb der Baufluchtlinie ist der Anbau an die Bauplatzgrenze oder das Unterschreiten des Mindestabstandes von 3m möglich. Für die Belichtung der Räumlichkeiten gem. §18 O.ö. BauTG muß auf eigenem Grund und Boden gesorgt werden.

4. Sofern am Plan nichts anderes fixiert ist, dürfen die Dächer der Hauptgebäude eine max. Neigung von 40° aufweisen. In Baulücken hat sich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung möglichst in die umgebende Bebauung einzufügen.

Die Breite der Dacheinbauten darf maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Traufe betragen, wobei eine Einfügung in das Ortsbild gewährleistet sein muß (vgl. Skizze).



5. Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5m von der Straßenfluchtlinie anzuordnen. Ausnahmen können bei Notwendigkeit, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit keiner Verkehrsbeeinträchtigung zu rechnen ist, von der Baubehörde genehmigt werden. (z.B. Einfahrt parallel zur Straßenfluchtlinie).
Situierung gem. Planeintragung oder nach O.ö. Bautechnikgesetz (§6, Abs.1)
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorzusehen.

6. 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.

Das heißt: Nebengebäude gem. §7 O.Ö. BauTG insbesondere die in §6 Abs. 1, Z.3 u. 4 O.Ö. BauTG genannten Nebengebäude können auch außerhalb der Baufluchtlinien errichtet werden.

7. Zulässige Wohneinheiten:

Im Reinen Wohngebiet, Wohngebiet und Dorfgebiet dürfen lediglich Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten je Bauplatz, ausgenommen in Bebauungsplangebiet ab drei zulässigen Vollgeschossen, errichtet werden.

8. Definition Geschosßflächenzahl:

Geschosßflächenzahl (GFZ) = $\frac{\text{Bruttogeschosßfläche}}{\text{Nettogrundstücksfläche (Bauplatz)}}$

Bruttogeschosßfläche = Summe der Bruttogeschosßflächen aller Geschosße, ausgenommen Keller, Tiefgarage, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen, Balkone, Loggien hingegen sind einzurechnen. Der ausgebaute Dachraum und bei Untergeschossen die Nutzfläche für Wohnzwecke werden in die Gesamtgeschosßfläche zur Berechnung der Geschosßflächenzahl (GFZ) eingerechnet.

Im Bereich des Stadtamtes gilt als Bezugsgröße "Bauplatz" die innerhalb der Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung liegende Fläche.

9. Definition Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen der Fläche der umhüllenden Linie aller Bauteile sämtlicher Geschosße (einschließlich Nebengebäude) zur Fläche des Bauplatzes. Zur Berechnung der Grundflächenzahl wird die bebaute Fläche sämtlicher Haupt- und Nebengebäude sowie sonstiger Bauten wie Carports, Flug- und Schutzdächer und dgl. unabhängig von ihrer Größe herangezogen. Weiters werden bei der Berechnung private Aufschließungsstraßen von der Bauplatzgröße in Abzug gebracht. Die Grundflächenzahl ist mit max. 50% der Geschosßflächenzahl + 10% der Bauplatzgröße (max. 100m²) begrenzt. Die Bestimmung in Punkt 10 (Grünflächenanteil) ist jedenfalls einzuhalten.

10. Definition Baumassenzahl:

Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers.

11. Grünflächenanteil:

Bei einer Bebauung mit mehr als 2 Geschosßen ($\geq 2+D$) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Grünflächenanteil von mindestens 50% bezogen auf den Bauplatz nachzuweisen. Der Grünflächenanteil stellt das Verhältnis der tatsächlichen Grünflächen zum Bauplatz dar. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde ein Freiflächengestaltungsplan mit Aussagen zur geplanten Erschließung, Stellplatzanordnung, Lage und Umfang der begrünter Grundstücksflächen, vorgesehener Bepflanzung u.ä. vorzulegen.

In begründeten Einzelfällen kann die Gemeinde Ausnahmen davon bzw. geringere Grünflächenanteile zulassen (z.B. wenn ein Flächenausgleich durch begrünte Dachflächen, begrünte Fassaden oder auch wasserdurchlässige Oberflächen u.ä. nachgewiesen werden kann).

12. Bestimmung zu geplanten Bauplatzgrenzen:

Die Darstellung der geplanten Bauplatzgrenzen nach §32, Abs.2 Z1 o.ö. ROG ist als Empfehlung zu verstehen. Abweichungen davon oder zusätzliche Bauplatzgrenzen sind möglich, wenn dadurch bei offener Bauweise die Mindestbauplatzgrößen nach der O.ö. Bauordnung nicht unterschritten werden und bei offener und gekuppelter Bauweise die Abstandsvorschriften nach Bautechnikgesetz eingehalten werden können.

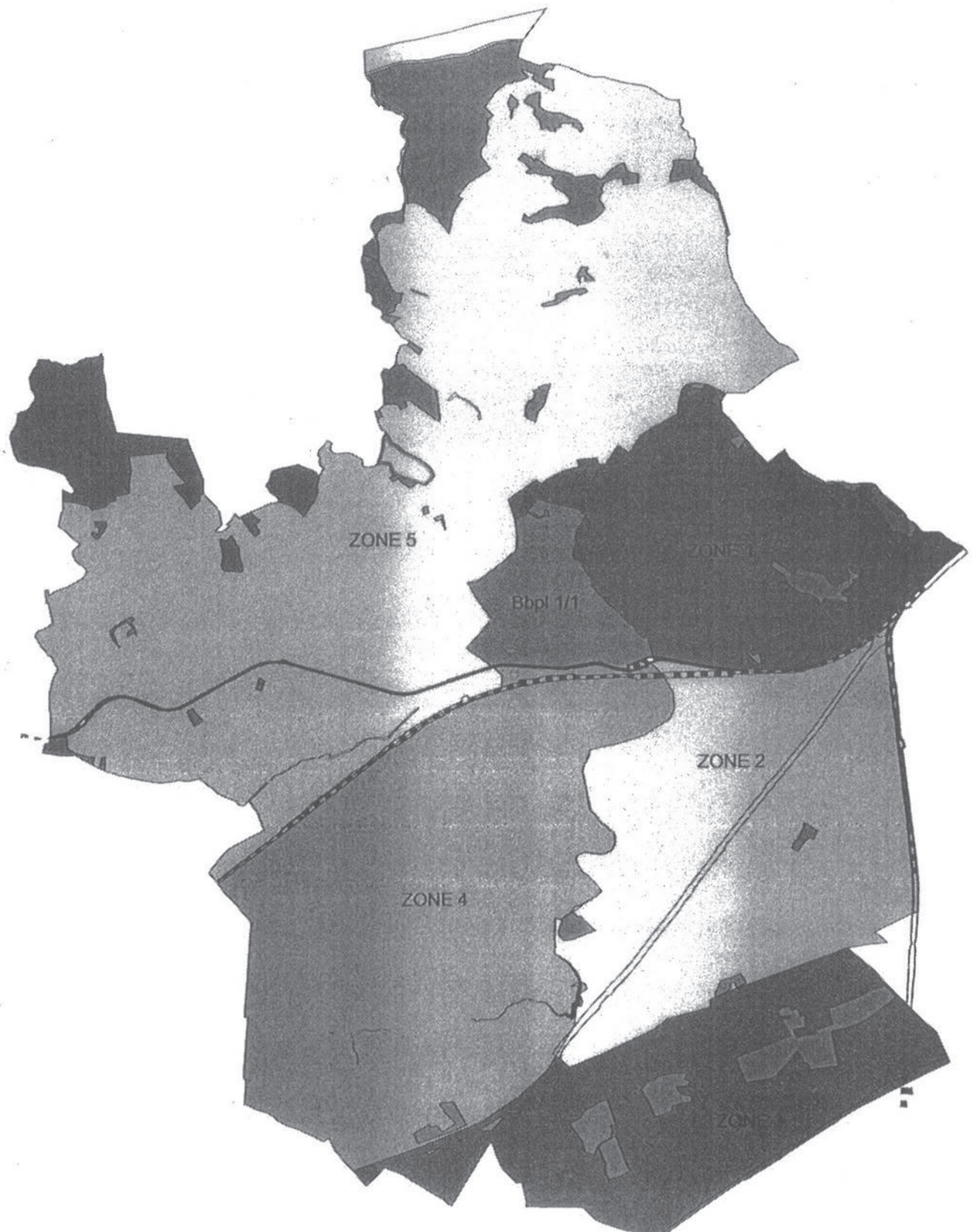
13. Wasserversorgung: Ortswasserleitung

14. Plangrundlage: DKM (Stand 2004)

© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2004; DKM Datenkopie zur Verfügung gestellt von der Stadtgemeinde Leonding am 30.11.2004

Baubestand überwiegend nach Naturbestandsaufnahme (Stadtamt 1999) und einzelne Nachführungen gem. Unterlagen zur Baubewilligung, sowie Baubestandsdaten zur Flächenwidmung aus 2005.

Lage des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet Einteilung der Bebauungsplanzonen



11. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|-----------------------|------------------------|
| BAULANDKATEGORIE | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
| GESCHOSSFL.ZAHL (GFZ) | BAUWEISE |

 LAGEKENNZEICHNUNG DES VERROHRTEN BACHLAUFES

 LÄRMSCHUTZ

BESONDERS SCHUTZWÜRDIGE RÄUME (WIE SCHLAFZIMMER UND KINDERZIMMER) SIND STRASSEN-ABGEWANDT AUSZURICHTEN.

BEI NEU- UND ZUBAUTEN VON GEBÄUDEN FÜR WOHNZWECKE GELTEN IN BEZUG AUF ZU SCHÜTZENDE RÄUME FOLGENDE MINDESTANFORDERUNGEN AN DEN SCHALLSCHUTZ DER AUSSENBAUTEILE:

R_{res, w} FÜR AUSSENBAUTEILE EINSCHLIESSLICH FENSTER UND AUSSENTÖREN: 43dB

R_w FÜR FENSTER UND AUSSENTÖREN: 38 dB

R_w FÜR AUSSENBAUTEILE UND DACHSCHRÄGEN (AUSGENOMMEN FEUERMAUERN): 47dB

R_w FÜR FEUERMAUERN SOWIE AUSSENWÄNDE OHNE ÖFFNUNGEN: 52 dB

IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN FÜR WOHNGEBÄUDE IST DER NACHWEIS ÜBER DIE GESCHOSSWEISE EINHALTUNG DER GENANNTEN MINDESTSCHALLSCHUTZANFORDERUNGEN ZU ERBRINGEN.

R_{res, w}: BEWERTETES RESULTIERENDES BAU - SCHALLDÄMMMASS AM BAU

R_w: BEWERTETES SCHALLDÄMMMASS

 LÄRMSCHUTZ

SCHALLSCHUTZORIENTIERTE BAUPLANUNG AUFGRUND DES NAHBEREICHES ZUR BAHNLINIE LINZ - WELS. IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN IST DER NACHWEIS ÜBER DIE GESCHOSSWEISE EINHALTUNG DER MINDESTSCHALLSCHUTZANFORDERUNGEN NACH §4 Oö. BauTV ZU ERBRINGEN.

LEGENDE

WIDMUNGEN



WOHNGEBIET



GEMISCHTES BAUGEBIET



GEBIET F. GESCHÄFTSBAUTEN MIT GEMISCHTEM
WARENANGEBOT



KERNGEBIET



BETRIEBSBAUGEBIET



SCHUTZZONE IM BAULAND

Ff = Abstand von Hauptverkehrsstraßen, Errichtung von
Hauptgebäuden ausgeschlossen.



SCHUTZZONE IM BAULAND

Bm2 = Bauliche Maßnahmen: Lärmschutzmaßnahmen
zb. Lärmschutzwand



ERHOLUNGSFLÄCHEN
PARKANLAGE



SPORT- UND SPIELFLÄCHE



SPIEL- UND LIEGEWIESE, SPIELPLATZ



GRÜNFLÄCHE MIT BESONDERER WIDMUNG

Trg= TRENNGRÜN



FRIEDHOF



WALD



LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN



NEBENBAHN

BAHN BAUVERBOTSBEREICH

BAHN FEUERBEREICH

EWV 10kV

HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG MIT SCHUTZBEREICH

VERKABELTE HOCHSPANNUNGSLEITUNG

TRANSFORMATORSTATION

TRANSFORMATORSTATION GEPLANT
(SCHEMATISCHE DARSTELLUNG)

1. BAUWEISEN

g GESCHLOSSENE BAUWEISE

o OFFENE BAUWEISE

gk GEKUPPELTE BAUWEISE

gr GRUPPENBAUWEISE

s SONSTIGE BAUWEISE

2. FLUCHTLINIEN

STRASSENFLUCHTLINIE

BAUFLUCHTLINIE

BAUFLUCHTLINIE IDENT MIT STRASSENFLUCHTLINIE
(am Bauplatz "Stadtamt")

BAUFLUCHTLINIE ANBAUVERBINDLICH

GRENZLINIE

GRENZE ZWISCHEN GEBIETEN VERSCHIEDENER WIDMUNGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
BAULICHER NUTZUNG

BAU- UND ERDICHTUNG VON HAUSTOEBÄUDEN

3. GRUNDSTÜCKSGRENZEN - BAUPLATZGRENZEN

- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- //— GRUNDSTÜCKSGRENZE AUFZULASSEN
- BAUPLATZGRENZE GEPLANT

4. GEBÄUDEHÖHE

- IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
Eine maximale Unterschreitung um ein Geschöß ist zulässig
- D DACHGESCHOSS
- TH 7m MAX. TRAUFHÖHE
- H 7m MAX. GESAMTGEBÄUDEHÖHE

5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GFZ 0,4 MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BMZ 5 MAX. BAUMASSENZAHL

6. GEBÄUDE



BESTEHENDE GEBÄUDE
G = GARAGE
N = NEBENGEBÄUDE



ABZUTRAGENDE GEBÄUDE



GEPLANTE GEBÄUDE (SCHEMATISCH)

7. DAUGESTALTUNG

← → FIRSTRICHTUNG

DNG DACHNEIGUNG

FD FLACHDACH

8. VERKEHRSFLÄCHEN

— KENNZEICHNUNG DER FAHRBAHN OD. PRIV. VERKEHRSFLÄCHEN

◀ | | | ▶ ZU - UND AUSFAHRTSVERBOT

P
PARKPLÄTZE, Standort- oder Lagekennzeichnung

RW RADWEG

FW FUSSWEG

TG TIEFGARAGE

9. BEPFLANZUNG

⊗ ⊗ BÄUME ZU ERHALTEN

⊗ ⊗ STRAUCHGRUPPEN ZU ERHALTEN

○ ○ BÄUME ZU PFLANZEN

10. GELTUNGSBEREICH DES BBPL

■ ■ ■ ■ GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

M 1 : 1000

