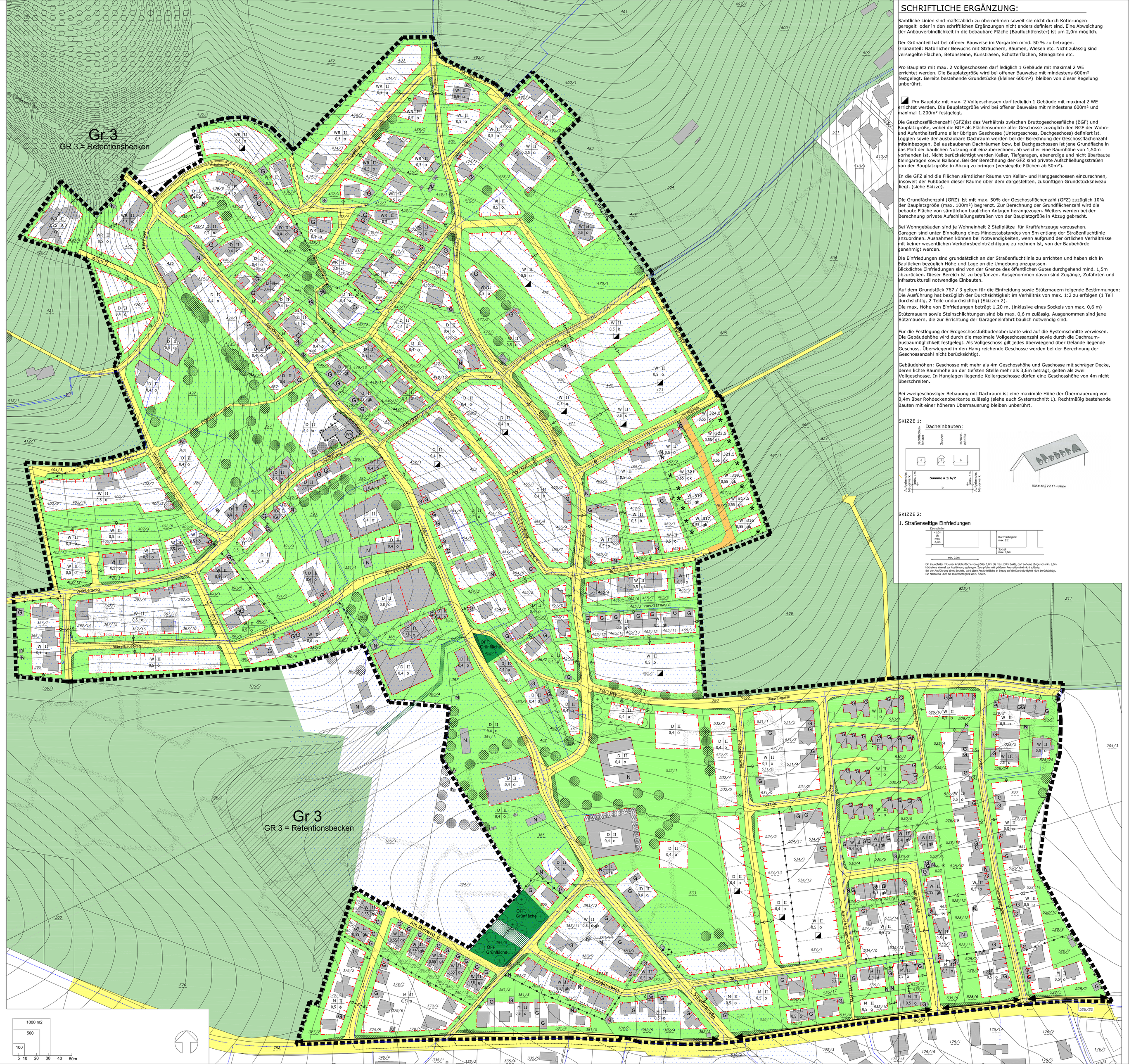


SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG:

Sämtliche Linien sind maßstäblich zu übernehmen soweit sie nicht durch Kotierungen geregelt oder in den schriftlichen Ergänzungen nicht anders definiert sind. Eine Abweichung der Anbauverbindlichkeit in die bebaubare Fläche (Baufluchtfenster) ist um 2,0m möglich.

Der Grünanteil hat bei offener Bauweise im Vorgarten mind. 50 % zu betragen.
Grünanteil: Natürlicher Bewuchs mit Sträuchern, Bäumen, Wiesen etc. Nicht zulässig sind versiegelte Flächen, Betonsteine, Kunstrasen, Schotterflächen, Steingärten etc.

Pro Bauplatz mit max. 2 Vollgeschossen darf lediglich 1 Gebäude mit maximal 2 WE errichtet werden. Die Bauplatzgröße wird bei offener Bauweise mit mindestens 600m² festgelegt. Bereits bestehende Grundstücke (kleiner 600m²) bleiben von dieser Regelung unberührt.

◪ Pro Bauplatz mit max. 2 Vollgeschossen darf lediglich 1 Gebäude mit maximal 2 WE errichtet werden. Ein Nachweis der Bepflanzung mit geeigneten heimischen Pflanzen ist erforderlich. Das natürliche Abflussverhalten des Wassers darf durch die Stützmauern sowie Steinschlichtungen nicht nachteilig verändert werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ)ist das Verhältnis zwischen Bruttogeschossfläche (BGF) und Bauplatzgröße, wobei die BGF als Flächensumme aller Geschosse zuzüglich den BGF der Wohn- und Aufenthaltsräumen aller übrigen Geschosse (Untergeschoss, Dachgeschoss) definiert ist. Loggien sowie der ausbaubare Dachraum werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl miteinbezogen. Bei ausbaubaren Dachräumen bzw. bei Dachgeschossen ist jene Grundfläche in das Maß der baulichen Nutzung mit einzubeziehen, ab welcher eine Raumhöhe von 1,50m vorhanden ist. Nicht berücksichtigt werden Keller, Tiefgaragen, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen sowie Balkone. Bei der Berechnung der GFZ sind private Aufschließungsstraßen von der Bauplatzgröße in Abzug zu bringen (versiegelte Flächen ab 50m²).

In die GFZ sind die Flächen sämtlicher Räume von Keller- und Hanggeschossen einzurechnen, insoweit der Fußboden dieser Räume über dem dargestellten, zukünftigen Grundstücksniveau liegt. (siehe Skizze).

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit max. 50% der Geschossflächenzahl (GFZ) zuzüglich 10% der Bauplatzgröße (max. 100m²) begrenzt. Zur Berechnung der Grundflächenzahl wird die bebaute 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.
Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5m entlang der Straßenfluchtlinie anzuordnen. Ausnahmen können bei Notwendigkeiten, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit keiner wesentlichen Verkehrsbeeinträchtigung zu rechnen ist, von der Baubehörde genehmigt werden.

Die Einfriedungen sind grundsätzlich an der Straßenfluchtlinie zu errichten und haben sich in Baulücken bezüglich Höhe und Lage an die Umgebung anzupassen.
Blickdichte Einfriedungen sind von der Grenze des öffentlichen Gutes durchgehend mind. 1,5m abzurücken. Dieser Bereich ist zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind Zugänge, Zufahrten und infrastrukturell notwendige Einbauten.

Auf dem Grundstück 767 / 3 gelten für die Einfriedung sowie Stützmauern folgende Bestimmungen:
Die Ausführung hat bezüglich der Durchsichtigkeit im Verhältnis von max. 1:2 zu erfolgen (1 Teil durchsichtig, 2 Teile undurchsichtig) (Skizzen 2).
Die max. Höhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m. (inklusive eines Sockels von max. 0,6 m)
Stützmauern sowie Steinschlichtungen sind bis max. 0,6 m zulässig. Ausgenommen sind jene Sützmauern, die zur Errichtung der Garageneinfahrt baulich notwendig sind.

Für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenoberkante wird auf die Systemschnitte verwiesen.
Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Vollgeschossanzahl sowie durch die Dachraumausbaumöglichkeit festgelegt. Als Vollgeschoss gilt jedes überwiegend über Gelände liegende Geschoss. Überwiegend in den Hang reichende Geschosse werden bei der Berechnung der Geschossanzahl nicht berücksichtigt.

Gebäudehöhen: Geschosse mit mehr als 4m Geschosshöhe und Geschosse mit schräger Decke, deren lichte Raumhöhe an der tiefsten Stelle mehr als 3,6m beträgt, gelten als zwei Vollgeschosse. In Hanglagen liegende Kellergeschosse dürfen eine Geschosshöhe von 4m nicht überschreiten.

Bei zweigeschossiger Bebauung mit Dachraum ist eine maximale Höhe der Übermauerung von 0,4m über Rohdeckenoberkante zulässig (siehe auch Systemschnitt 1). Rechtmäßig bestehende Bauten mit einer höheren Übermauerung bleiben unberührt.

SKIZZE 1:

Dachelnbauten:

SKIZZE 2:

1. Straßenseitige Einfriedungen

Die Zaunsäulen mit einer Ansichtsfläche von größer 1,0m bis max. 2,0m Breite, darf auf eine Länge von min. 5,0m nächstens einmal zur Ausführung gelangen. Zaunsäulen mit größeren Ausmaßen sind nicht zulässig.
Bei der Ausführung eines Sockels, wird diese Ansichtsfläche in Bezug auf die Durchsichtigkeit nicht berücksichtigt.
Ein Nachweis über die Durchsichtigkeit ist zu führen.

Die Dächer der Hauptgebäude dürfen bei voller Ausnützung der max. Anzahl der Vollgeschosse eine Neigung von 30° nicht überschreiten. Ein Baukörper hat sich nach Möglichkeit in die umgebende Bebauung einzufügen. Die Breite der Dachelnbauten darf maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Hausfront betragen, wobei eine Einfügung in das Ortsbild gewährleistet sein muss (siehe Skizze 1). Dunkle Dachdeckungen (grau, anthrazit, braun, etc.) sind nicht zulässig.

Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden und Garagen sind neuerrichtete Flachdächer, ausgenommen Schutzdächer, zu begrünen. Unter Dachbegrünung ist eine Dachausführung zu verstehen, welche als oberste Schicht des Dachaufbaues eine Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 15cm und organische Pflanzen auf mindestens 80% der Fläche verteilt aufweist.

Bei Neubauten oder Umbauarbeiten von Gebäuden im Gefährdungsbereich des Waldes (30m), muss künftig die Bauausführung in " Baumsturzsicherer Bauweise" erfolgen.

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. Das natürliche Abflussverhalten des Wassers darf durch die Stützmauern sowie Steinschlichtungen nicht nachteilig verändert werden.

Wasserversorgung: Ortswasserleitung, Wassergenossenschaft Bergham
Abwasserbeseitigung: Ortskanal
Energieversorger: LINZ AG

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des wasserwirtschaftlichen Regionalprogramms (Tiefengrundwasser)

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

Schallschutzmassnahmen: Besonders schutzwürdige Räume (wie Schlaf- und Kinderzimmer) sind straßenabgewandt 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 Außentüren:	43dB
R´w für Fenster und Außentüren:	38dB
R´w für Außenbauteile und Dachschrägen (ausgenommen Feuermauern):	47dB
R´w für Feuermauern sowie Außenwände ohne Öffnungen:	52dB

Hinweis: 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

Niederschlagswasser: ist nahe am Entstehungsort zu versickern, zu speichern und zu nutzen, sofern dem nicht Belange des Grundwasserschutzes entgegenstehen, oder hat durch grundstücksübergreifende Versickerungsanlagen zu erfolgen. Ein retentierte Einleitung in die Gemeindekanalisation ist nur in Ausnahmefällen in Abstimmung mit der Kanalbetreiberin möglich. Die endgültige Dimensionierung der Größe des Retentionsspeichers hat im Zuge der Bauplanung zu erfolgen.

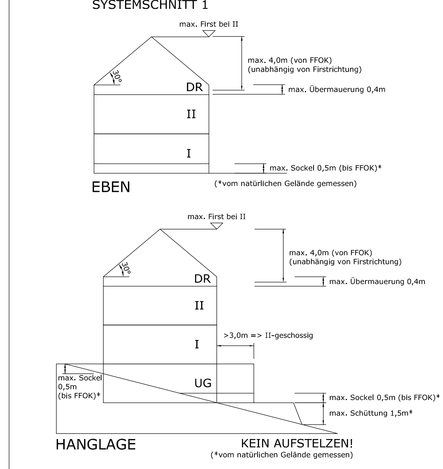
Hangwassergefährdung für die Bebauungsfläche:
Für einen Bemessungsniederschlag N100,D30 (100-jährl. Regen, Dauer 30 min.) gilt gemäß Hangwasserhinweiskarte OÖ:
Hangwasserabflussbereiche sind grundsätzlich zu erhalten; soweit erforderlich ist das Hangwasser ohne wesentliche Veränderung der Ein- und Austrittsstellen an den Grundstücksgrenzen mittels Durchleitungsbauwerke (z.B. Mulden) ohne Beeinträchtigung Dritter schadlos an Gebäude(n) vorbei- und abzuleiten.
Maßnahmen zum Eigenschutz der Objekte sind insbesondere:

- Anhebung mind. 20 cm über das erwartbare Überflutungsniveau (sonst: umgebendes Gelände): EG-Fußbodenoberkante, Unterkante von Gebäudeöffnungen, wie Tore, Türen, (Garagen)abfahrten, Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte, Lüftungsöffnungen, etc.) oder ein wirkungsgleicher Schutz wie Abdichtung (z.B. wasserdichte Fenster, ...) oder den Objekten am Grundstück vorgesetzte Ableitanlagen (Mauer,...); Verwendung wasserbeständiger Baustoffe im Sockelbereich und Keller; auftriebssichere Ausführung von Gebäuden (auch im Bauzustand);
- Außengeländegestaltung: Gefälle vom Gebäude weg abfallend; erhöhte Ausführung von Außenobjekten, wie Pools, etc.;
- Schutz vor Rückstau aus hydraulisch überlasteten Kanälen: Berücksichtigung der maßgeblichen Kanalrückstauebene für Kellerentwässerung, etc.;

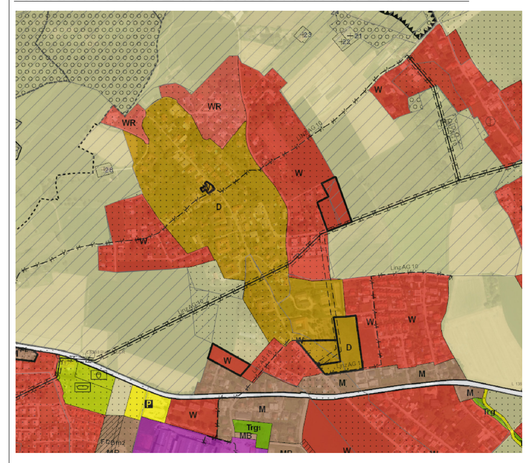
Der Hangwasserschutz ist bei (Teil)-Bebauung wirksam umzusetzen.

Zur Hangwassergefährdung ist auf die Hangwasserhinweiskarte OÖ Hangwasserhinweiskarte OÖ (Homepage Land OÖ > Themen > Umwelt und Natur > Wasser > Hangwasser) bzw. die Sturzfluthinweiskarte der Stadt Leonding aus dem Jahr 2014 (einsehbar beim Stadtamt Leonding,) zu verweisen.

SYSTEMSCHNITT 1



AUSSCHNITT FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:



LAGE IN DER STADTGEMEINDE:

LEGENDE UND SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNGEN

WIDMUNGEN UND ERSICHTLICHMACHUNGEN

- W — Wohngebiet
- WR — Reines Wohngebiet
- Schutzzone im Grünland GrS = Retentionsbecken
- Öffentliche Grünfläche
- Bauland, Errichtung von Hauptgebäuden Ausgeschlossen
- * — Die Ausführung hat bezüglich der Durchsichtigkeit im Verhältnis von max. 1:2 zu erfolgen (1 Teil durchsichtig, 2 Teile undurchsichtig) (Skizzen 2). Die max. Höhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m. (inklusive eines Sockels von max. 0,6 m) Stützmauern sowie Steinschlichtungen sind bis max. 0,6 m zulässig. Ausgenommen sind jene Sützmauern, die zur Errichtung der Garageneinfahrt baulich notwendig sind.
- HÖHENSCHICHTLINIEN
- Öffentliches Gut, Verkehrsfläche
- HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG MIT SCHUTZBEREICH
- EWW 10kV — VERKABELTE HOCHSPANNUNGSLEITUNG
- TRANSFORMATORSTATION
- TRINKWASSERLEITUNG
- KANAL
- D — Dorfgebiet
- M — Gemischtes Baugebiet
- Sonderausweisung für bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude W = Wohnnutzung
- Aussenräumaslab: max. 25% der Aussenwandfläche in geschlossener Bauweise ausführbar
- Meliorationsgebiete
- Privatstraße mit grundbücherlich zu sichernden öffentlichen Wegerecht für Kraftfahrzeuge
- Privatstraße mit grundbücherlich zu sichern öffentlichen Wegerecht für Fußgänger und
- Geogenes Baulandrisiko Typ A (FH) FESTSTOFFVERLAGERUNG AM HANG
- Geogenes Baulandrisiko Typ A (SG) Setzungsempfindlicher Untergrund (langsame Bodenabsenkung)
- Regionale Grünzonen
- WALD
- Kanalleitung Freihaltebereich

1. BAUWEISEN

- o — OFFENE BAUWEISE
- gk — GEKUPPELTE BAUWEISE
- gr — GRUPPENBAUWEISE
- s — SONSTIGE BAUWEISE

2. FLUCHTLINIEN

- STRASSENFLUCHTLINIE
- BAUFLUCHTLINIE
- BAUFLUCHTLINIE ANBAUVERBINDLICH
- GRENZLINIE
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG

3. GRUNDSTÜCKSGRENZEN - BAUPLATZGRENZEN

- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE AUFZULASSEN
- BAUPLATZGRENZE GEPLANT

4. GEBÄUDEHÖHE

- II — ZAHL DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- ◪ — DEFINITION SIEHE SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG

6. GEBÄUDE

- BESTEHENDE GEBÄUDE

8. VERKEHRSFLÄCHEN

- ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT
- PARKPLÄTZE, Standort- oder Lagekennzeichnung
- RW — RADWEG
- FW — FUSSWEG

„Sichtbeziehungen sind nach den Vorgaben der geltenden Fassungen der RVS 3.5.12 „Plangleiche Knoten - Kreuzungen, T-Kreuzungen" (Stand 2021: Ausgabe März 2007) für Kreuzungen mit übergeordneten Straßen mit Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h, sowie des Leitfadens für „Bauwerke und Einfriedungen im Straßenumfeld" des Landes Oberösterreich (Stand 2021: Ausgabe August 2014) für Grundstückszufahrten und Kreuzungssituationen mit Rechtsvorrang von Sichtbehinderungen freizuhalten. Die von Sichtbehinderungen freizuhaltenden Flächen an Kreuzungsbereichen sind im Bebauungsplan ersichtlich gemacht. Als sichtbehindernd gelten alle Formen von Bebauungen, Bepflanzungen, etc. welche eine Höhe von mehr als 80 cm - gemessen vom Fahrbahnniveau - überstegen."

9. BEPFLANZUNG

- BÄUME ZU PFLANZEN
- BÄUME ZU ERHALTEN
- STRAUCHGRUPPE ZU ERHALTEN

10. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

11. SONSTIGE DARSTELLUNG

NUTZUNGSSCHABLONEN (mit Nr.)

WIDMUNG	max. GESCHOSSANZAHL
max. GFZ	BAUWEISE

2

WIDMUNG	max. GESCHOSSANZAHL
max. GRZ	max. GFZ
BAUWEISE	-

STADTGEMEINDE LEONDING

Bebauungsplan Nr. 5.4
"BERGHAM - NEU"

M 1:1000

EV. NR. BBPL.
5.4
2022

ÖFFENTLICHE AUFLAGE	BESCHLUSS
Auflagetitnweis von: bis:	Zahl 6-28-031/21-2022
von: bis:	Datum
Änderungsverfahren gemäß § 36 Abs. 4 OÖ ROG 1994 i.d.g.F.	
Bürgermeister	Rundsiegel Bürgermeister

GENEHMIGUNG der oö. Landesregierung	KUNDMACHUNG
	Kundmachung vom
	Anschlag am
	Abnahme am
	Rundsiegel Bürgermeister

VERORDNUNGSPRÜFUNG durch das Amt der oö. Landesregierung	Die Verordnungsprüfung hat k e i n e Gesetzwidrigkeit ergeben.
	Für die oö Landesregierung im Auftrag
	Linz, am

PLANVERFASSER

Name: S T A D T P L A N U N G Stadtgemeinde Leonding

Anschrift: A-4060 Leonding, Stadtplatz 1
tel +43/732/6878
www.leonding.at

Leonding, 31.05.2023
Ort, Datum

Unterschrift