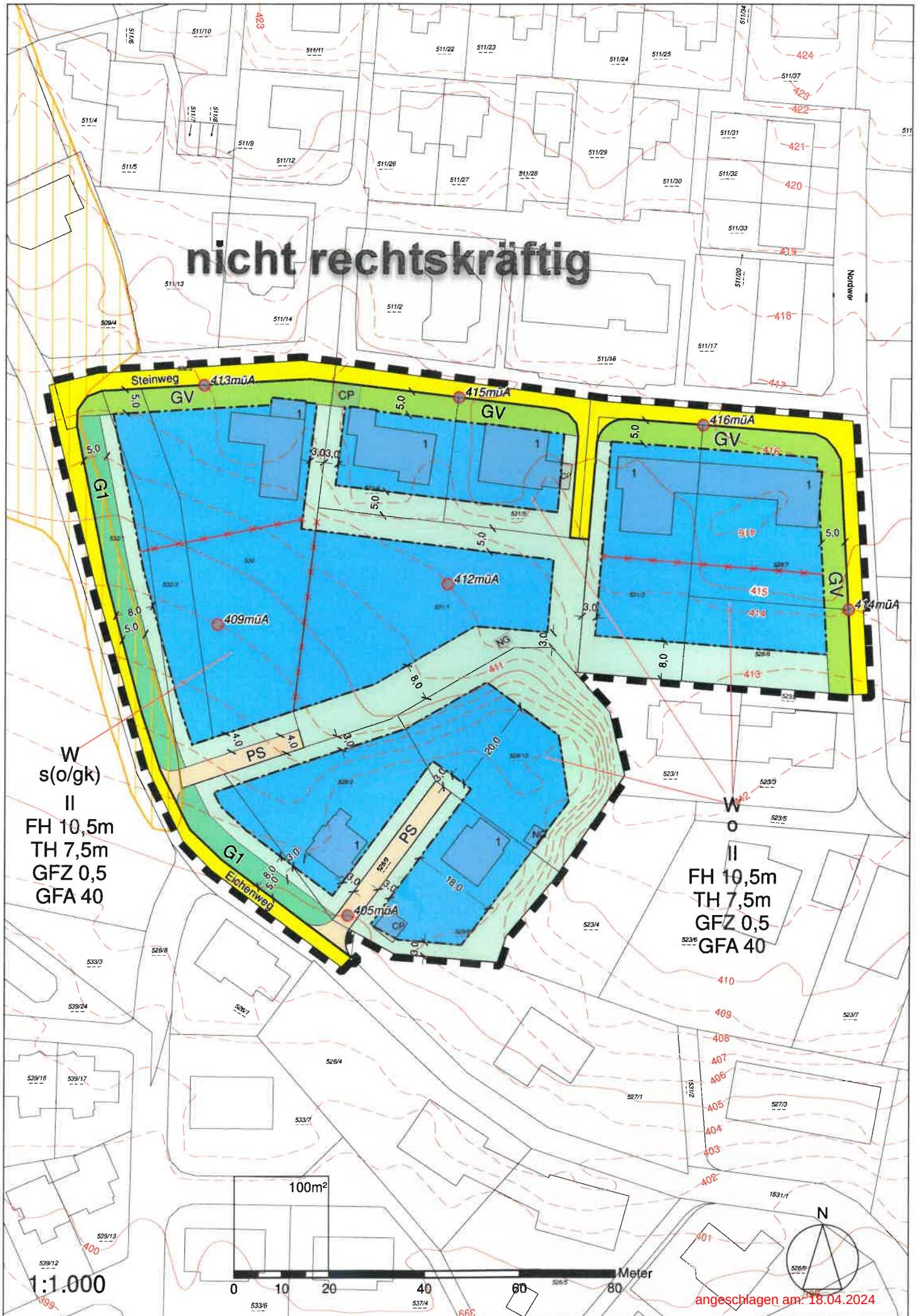


STADTGEMEINDE GALLNEUKIRCHEN		EV.NR.BPL.	EV.NR.Ä.
		70	70.14
		2005	
BEBAUUNGSPLAN Nr. 70 ÄNDERUNG Nr. 14 M 1 : 500			
ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL
			DATUM
nicht rechtskräftig			
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER/IN		RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER/IN	
GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
		KUNDMACHUNG	VOM
		ANSCHLAG	AM
		ABNAHME	AM
		RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER/IN	
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG			
PLANVERFASSER		DATUM	06 02 2024
DI Gerhard Lueger Geschäftsführender Gesellschafter DI Karin Schwarz Gesellschafterin ppa. DI Thomas Kranewitter			
TOPOS III - Stadt- & Raumplanung			
Landstraße 85, A-4020 Linz +43 (0)732 783596 www.topos3.at office@topos3.at FN 178676			
angeschlagen am: 18.04.2024			

nicht rechtskräftig



LEGENDE

ERSICHTLICHMACHUNG

W WOHNGEBIET



GELBE GEFAHRENZONE WILDBACH, GEM. FWP NR. 5

NORMATIVER INHALT

- L1 o OFFENE BAUWEISE
- L2 s(o/gk) SONSTIGE BAUWEISE – OFFENE ODER GEKUPPELTE BAUWEISE.
Schaffung von Bauplätzen mit gekuppelter Bauweise nur bei gleichzeitiger Schaffung des zugeordneten zweiten Bauplatzes zulässig. Gleichzeitige Erteilung von Baubewilligungen für die eine Einheit bildenden Bauplätze verbindlich.
- L3 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG (bezogen auf den Höhenbezugspunkt)
- L4 STRASSENFLUCHTLINIE
- L5 BAUFLUCHTLINIE
Bei Errichtung von Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, muss der Abstand zu den Nachbargrundgrenzen wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen. Ausgenommen sind die Seiten des Gebäudeanschlusses bei gekuppelter Bauweise sowie der Abstand zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen.
- L6 II ZAHL DER GESCHOSSE, als Höchstgrenze
- L7 FH 10,5m FIRSTHÖHE (=Gesamthöhe) als Höchstgrenze, bezogen auf den Höhenbezugspunkt.
Überschreitung gemäß Bestandsituation zulässig.
- L8 TH 7,5m TRAUFENHÖHE als Höchstgrenze, bezogen auf den Höhenbezugspunkt.
Überschreitung gemäß Bestandsituation zulässig.
Überschreitung der Traufenhöhe bei Errichtung von Pultdächern an der höheren Seite der Dachfläche unzulässig.
- L9 405,0müA HÖHENBEZUGSPUNKT für die maximal zulässige FIRSTHÖHE (=Gesamthöhe): in Meter über Adria.
- L10 GFZ 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Verhältnis der Gesamtgeschossfläche zur Bauplatzfläche) als Höchstwert
In die Gesamtgeschossfläche sind einzurechnen:
-Geschosse über dem Erdboden nach den Außenmaßen der Gebäude;
-Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume in Dachgeschossen, Dachräumen und Kellergeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände.
Bei der Ermittlung der Gesamtgeschossfläche bleiben Nebengebäude, Garagen und Abstellplätze mit Schutzdächern (Carports), Balkone, Loggien, Erker, Terrassen, Tiefgaragen inkl. überdachter oder in das Hauptgebäude integrierter Ein- und Ausfahrten, in das Hauptgebäude integrierte Müllsammelstellen, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, Dachvorsprünge und ähnliche bauliche Anlagen sowie außenliegende Erschließungsbauwerke (wie Gänge, Treppen- und Lifтанlagen) unberücksichtigt.
- L11 CP, NG NEBENGEBÄUDE (NG), CARPORT (CP). Bestandserhaltung zulässig.
- L12 PS PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
- L13 GFA 40 GRÜNFLÄCHENANTEIL (Grünfläche in Prozent der Bauplatzfläche)
Mindestens 40 % der Bauplatzfläche sind als Grünfläche zu gestalten.
- L14 G1 VERBINDLICHE GRÜNFLÄCHE: Die ausgewiesene Fläche ist vollständig als Grünfläche zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Zulässig sind erforderliche Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgänge.

nicht rechtskräftig

Textliche Festlegungen (für den gesamten Planungsraum)

1 Gebäude, Schutzdächer und Abstellplätze außerhalb der Baufluchtlinien

1.1 Die Neuerrichtung von Gebäuden und Schutzdächern (inkl. Carports) ist außerhalb der Baufluchtlinien unzulässig. Ausgenommen sind:

- Tiefgaragen, inkl. überdeckter Ein- & Ausfahrten
- Glashäuser, Garten- und Gerätehütten sowie ähnliche Nebengebäude und Schutzdächer (exkl. Carports) mit einer bebauten Fläche bis insgesamt 15 m² je Bauplatz und einer Gesamthöhe von maximal 3,0 m,
- Schutzdächer im Zugangsbereich bis maximal 2,0 m außerhalb der Baufluchtlinien und bis insgesamt maximal 6 m² je Bauplatz.

1.2 Bei offener Bauweise ist innerhalb der Baufluchtlinien in einem Abstand von 3,0 m zu den inneren und seitlichen Bauplatz- bzw. Nachbargrundgrenzen die Errichtung von Gebäuden unzulässig. Ausgenommen sind Nebengebäude und Garagen (inkl. Tiefgaragen mit Ein- & Ausfahrten) sowie Schutzdächer (inkl. Carports) in einer Gesamtlänge von max. 10,0 m (inkl. allfälliger Dachvorsprünge) und mit einer Traufenhöhe von max. 3,0 m entlang der Bauplatz- bzw. Nachbargrundgrenze.

1.3 Bei gekuppelter Bauweise dürfen innerhalb des 3,0 m-Abstandes zu den Nachbargrundgrenzen die den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Gebäude und Schutzdächer einschließlich allfälliger Dachvorsprünge insgesamt 15,0 m nicht überschreiten.

nicht rechtskräftig

2 Verkehrsflächen – Stellplätze

2.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

Der Zufahrtsbereich zu Garagen oder mit Schutzdächern versehenen Abstellplätzen (Carports) ist dabei nicht als Stellplatz anrechenbar.

3 Bepflanzung – Grün- und Freiflächen

3.1 Grün- und Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen.

3.2 Bei Neu- und/oder Zubau von Gebäuden und Schutzdächern mit einer Dachfläche von mehr als 50 m² sind diese bis zu einer Neigung von 20° auf mindestens 80 % der Fläche wenigstens extensiv zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist hierfür als Vegetationstragschicht mit einer Mindeststärke von 10 cm auszuführen.

4 Gestaltung von Gebäuden und sonstigen Bauwerken

4.1 Die Gestaltqualität der Baumassen, Fassaden und Dachflächen ist durch architektonische Gliederungselemente, Farbgebung und Materialwahl zu sichern und sind die Gebäude so zu gestalten, dass sie zu einer Weiterentwicklung des Ortsgefüges beitragen und zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen.

4.2 Sonstige Bauwerke, wie Einfriedungen, sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen.

4.3 Einfriedungen in undurchsichtiger Bauweise dürfen eine Höhe von 0,6 m (Sockel) über dem Erdboden nicht überschreiten.

4.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur im erforderlichen Ausmaß zulässig und dürfen zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen. Stützmauern über 1,0 m sind dauerhaft zu begrünen.

5 Maß der baulichen Nutzung

5.1 Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Bauplatz: 2

6 Umwelt

6.1 Die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig.

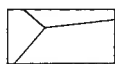
7 Ver- und Entsorgung

7.1 Niederschlagswasser, einschließlich anfallendem Regenwasser von Dachflächen, ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen, sofern dem nicht Belange des Grundwasserschutzes oder Grundwasser-Verhältnisse entgegenstehen, oder hat durch grundstücksübergreifende Versickerungsanlagen bzw. über einen gemeindeeigenen Regenwasserkanal zu erfolgen.

7.2 An das öffentliche Wasser- und Kanalnetz ist anzuschließen. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Energieversorgungsnetz.

7.3 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 50 % mit PV-Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

SONSTIGE ERSICHTLICHMACHUNG



GRUNDSTÜCKSGRENZEN, gem. DKM 2023



HÖHENSCHICHTENLINIEN 1,0 m
(Datengrundlage: DHM Land Oö.)

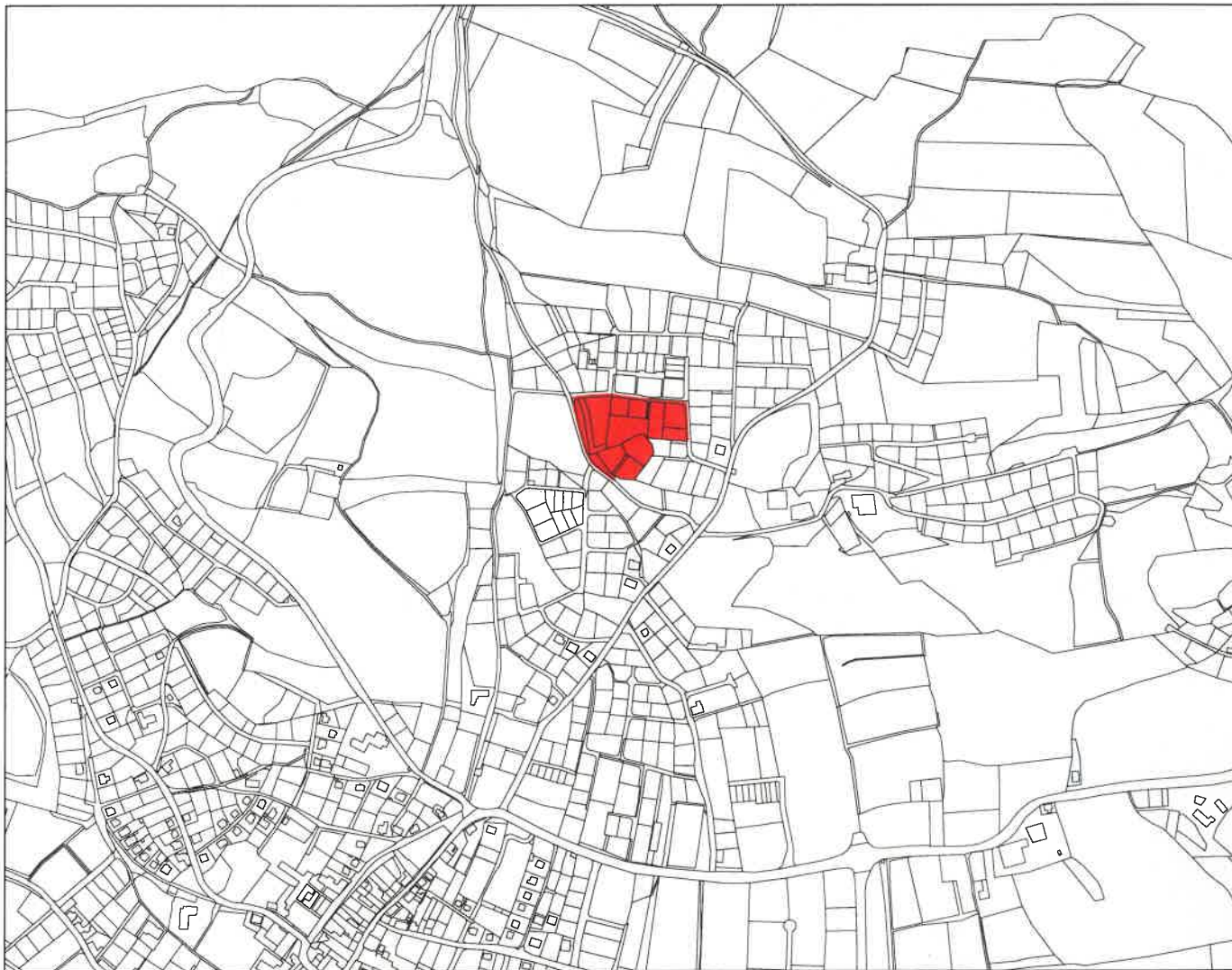
GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



GRENZE DES PLANUNGSGBIETES

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

nicht rechtskräftig



Plangrundlage: DKM 2023

© BEV 2023, DKM-Datenkopie vom 06.02.2024

Die Darstellung der Ersichtlichmachungen erfolgte gem. Datenlieferung übergeordneter Planungsträger. Der aktuelle Stand, die lagegenaue Richtigkeit und die Vollständigkeit sind bei Vorhaben vom jeweiligen Planungsträger einzuholen.

FARBDARSTELLUNG DER PLANINHALTE



BEBAUBARE FLÄCHE



FREIFLÄCHE - VORGARTEN - GRÜNFLÄCHE



ÖFFENTL./PRIV. VERKEHRSFLÄCHE

NUTZUNGSSCHABLONE

W,K...

Flächenwidmung

o.gk...

Bauweise

II

max. Zahl der Geschosse

FH

max. Firsthöhe

TH

max. Traufenhöhe

GFZ

Geschossflächenzahl

GFA

Grünflächenanteil

angeschlagen am: 18.04.2024