

**MARKTGEMEINDE
EBERSCHWANG**

| | |
|-------------|------------|
| EV. NR. BBP | EV. NR. Ä. |
| 3 | 3.1 |
| 2022 | |

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "ELISABETHA"

ÄNDERUNG NR. 1

M 1:1.000

Stellungnahmeverfahren
gem. §33(2) ROG 1994

| | | | | | | | |
|---|-----|------------------|--|------------|--|------------------|--|
| ÖFFENTLICHE AUFLAGE | | | BESCHLUSS DES GEMEINDERATES | | | | |
| AUFLAGE | VON | BIS | ZAHL | | | | |
| | | | DATUM | | | | |
| | | | | | | | |
| RUNDSIEGEL | | BÜRGERMEISTER/IN | | RUNDSIEGEL | | BÜRGERMEISTER/IN | |
| GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG | | | KUNDMACHUNG | | | | |
| | | | KUNDMACHUNG | VOM | | | |
| | | | ANSCHLAG | AM | | | |
| | | | ABNAHME | AM | | | |
| | | | RECHTSWIRKSAM | AB | | | |
| | | | RUNDSIEGEL | | | BÜRGERMEISTER/IN | |
| VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG | | | | | | | |
| PLANVERFASSER | | | | | | | |

DI Max Mandl, GZ: eb_23_05_01

DI Max Mandl, 4040 Linz, Hauptstraße 10
+43(0)732/781707-22, mm@raumkonzeption.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)

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. OÖ BauTG 2013; einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (z.B.: Loggien,...)).
- Die Bruttogeschoßfläche von Geschoßen, bei denen die FOK 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 generell sowie Tiefgaragen (inkl. Kellerabteile) nicht berücksichtigt.

Für den Teilbereich [A1] wird eine GFZ von max. 0,9 festgelegt.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird durch die Angabe der max. zulässigen Gesamtgeschoße sowie der max. Firsthöhe (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Attika) in den Teilbereichen wie folgt festgelegt:

- [A1] max. 3 Gesamtgeschoße (exkl. TG und KG), FHT 13,0 m - bezogen auf den Bezugspunkt (Fahrbahnoberfläche)
- [B] max. 2 Gesamtgeschoße, FHT 11,0 m
- [C] max. 2 Gesamtgeschoße, FHT 9,5 m. Bei Ausnutzung von 2 oberirdischen Geschoßen ist eine über das technische Erfordernis hinausragende Übermauerung unzulässig. Talseitig dürfen max. 2 Geschoße in Erscheinung treten.

Teilbereich [B]+[C]: Die Firsthöhe wird

- im Falle von Aufschüttungen: bezogen auf den Verschnitt am tiefsten Punkt an der Hauskante (Hauptgebäude) mit der gewachsenen, bestehenden Höhenlage des Geländes (vor der Bauführung)
- im Falle von Abgrabungen: bezogen auf den Verschnitt am tiefsten Punkt der Hauskante (Hauptgebäude) mit der bewilligten, künftigen Höhenlage des Geländes (nach Fertigstellung der Bauführung)

Teilbereich [A1]+[B]+[C]: Bei Geschoßen mit mehr als 3,5m Geschoßhöhe ist die darüber hinausgehende Höhe als jeweils weiteres Geschoß zu werten.

Dachneigung, Dachformen

Die Dachneigung und -Form ist unter Berücksichtigung des Ortsbildes grundsätzlich frei wählbar. Die Dachneigung darf max. 45° betragen. Die Breite möglicher Dacheinbauten darf insg. max. 50% der Gesamtlänge der Gebäudefront betragen. Bei Pultdächern wird die zulässige Dachneigung mit max. 5° bei nicht hangparallelen Dächern beschränkt. Bei hangparallelen Pultdächern wird die zulässige Dachneigung mit max. 15° beschränkt.

Haupt- und Nebengebäude

Haupt- und Nebengebäude entsprechend OÖ BauTG 2013 in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des gegenständlichen BBP geltenden Fassung. Zur Straßenfluchtlinie ist mit Gebäuden und Schutzdächern mind. 1m Abstand einzuhalten.

Im Teilbereiche [A1] sind je Hauptgebäude max. 3 Wohngeschoße zulässig.

Teilbereich [B] und [C]: Je Bauplatz sind max. 2 Einheiten (Wohnungen, eigenständige Büros, etc.) zulässig. Bei Unterschreitung der Mindestbauplatzgröße von 500m² ist nur mehr 1 Wohneinheit zulässig.

Oberflächenentwässerung

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

Ruhender Verkehr

Bei Neu-, Zu- und Umbauten sind für jede Wohneinheit 2 unabhängig voneinander nutzbarer PKW-Abstellplätze am Bauplatz nachzuweisen.

Im Teilbereich [A1] sind ebenfalls für jede Wohneinheit 2 unabhängig voneinander nutzbare PKW-Abstellplätze am Bauplatz nachzuweisen. Ausgenommen sind Wohnformen mit geringerem Stellplatzbedarf (wie Kleinwohnungen bis max. 55m²). Hier genügt 1 unabhängig voneinander nutzbarer Stellplatz. Für jede WE ist zumindest 1 Stellplatz in einer Tiefgarage zu errichten. Stellplätze für Nichtwohnnutzungen (Büros, etc.) sind gemäß Oö. BauTV 2013 nachzuweisen.

Baugestaltung Tiefgarage

Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage ist zu öffentlichen Verkehrsflächen - zur Eingrünung der Tiefgarage - verbindlich eine bepflanzte Sockelzone auszubilden. Der Sockel muss mind. 0,5m von der Straßenflucht abrücken und darf nur so hoch ausgebildet werden, dass keine Absturzsicherung erforderlich ist (gem. OIB). Ansonsten ist eine Abböschung unter 45° zu errichten.

VERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN IM PLANUNGSRAUM

Anschüttungen, Abtragungen, Stützmauern

Anschüttungen, Abtragungen und Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,5m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Absturzsicherung mit einer Gesamthöhe von mehr als 2,5m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände sind nur im direkten Zusammenhang mit einem Hauptgebäude bzw. in begründeten Ausnahmefällen: nicht ortsbildrelevant, keine Einschränkung benachbarter Bauplätze sowie der Verkehrssicherheit, von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche durchgehend mind. 0,5m abzurücken, Begrünung, ... mit Zustimmung der Baubehörde zulässig.

Hinweis: Auf die generelle Zuständigkeit der Straßenverwaltung wird verwiesen (auch bei niedrigeren Höhen von z.B. unter 1,5m).

Grundstücks- und Bauplatzgrenzen, Bauplatzgrößen

Die planlich dargestellten Bauplatzgrenzen sind festgelegt und können bei Aufrechterhaltung der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung verschoben werden. Die Anzahl der planlich dargestellten Bauplätze darf allerdings nicht unterschritten werden.

Im Teilbereich [B] und [C] darf die Bauplatzgröße gem. §6 OÖ BauO 1994 bei Aufrechterhaltung der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung unterschritten werden. Ist ein Bauplatz kleiner als 500m² ist nur mehr 1 Wohneinheit zulässig.

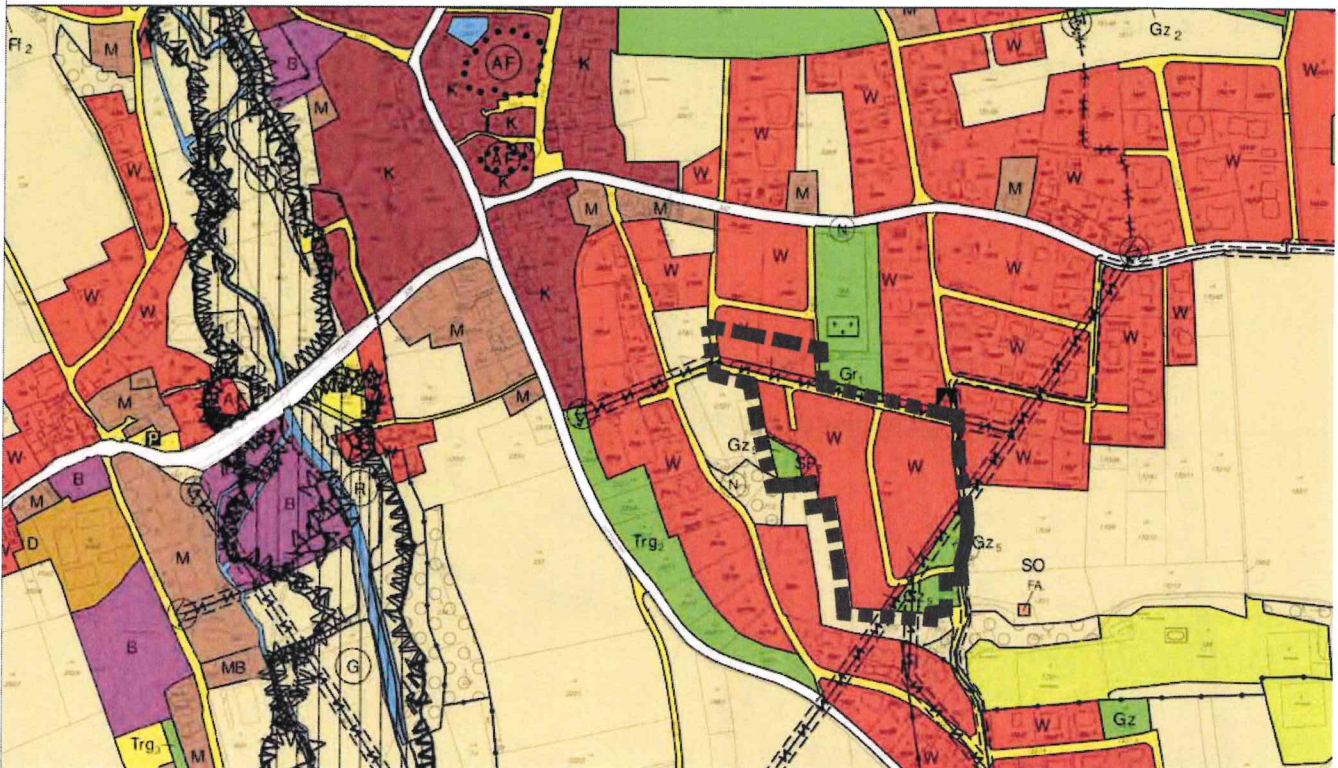
Grünflächenanteil (GFA):

Pro Bauplatz ist ein Grünflächenanteil von mind. 30% einzuhalten. Davon sind mind. 50% zwingend als Grünfläche über gewachsenem Boden auszuführen (z.B: Rasen, Wiese, Garten, Hecken, Teich,...).

In den verbleibenden Grünflächenanteil sind wahlweise einzurechnen:







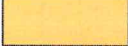
- Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen (z.B. Tiefgaragen, etc. ohne Einbauten), bei denen die oberste Schicht des Dachaufbaues als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 50cm organischen Pflanzen ausgeführt ist, können zu 100% angerechnet werden.
- begrünte Dachflächen mit einer Vegetationsschicht über 30cm können zu 80% angerechnet werden.
- begr. Dachflächen mit einer Vegetationsschicht von 15cm-30cm können zu 60% angerechnet werden.
- begr. Dachflächen mit einer Vegetationsschicht von 8cm-15cm können noch zu 40% angerechnet werden.
- begr. Dachflächen mit einer Vegetationsschicht unter 8cm können noch zu 20% angerechnet werden.
- teilversiegelte Flächen auf gewachsenem Boden (Rasengittersteine, Schotterwege, ...) mit einem Versiegelungsgrad von weniger als 50% können zu 25% angerechnet werden.

LAGE DES PLANUNGSRAUMES IM GEMEINDEGEBIET (AUSSCHNITT FW 3, INKL. LFD. ÄND.); OHNE MASSSTAB



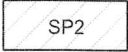


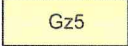
LEGENDE DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

NORMATIVER INHALT



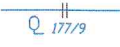

| | |
|---|--|
| <p>O OFFENE BAUWEISE</p> <p>(s)o SONDERFORM EINER OFFENEN BAUWEISE: Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze situiert werden.</p> <p>II MAX. ZULÄSSIGE GESAMTGESCHOSSANZAHL: Summe der oberirdischen Geschosse (je Gebäudeabschnitt gem. OIB-Begriffsbestimmungen) exkl. Dachraumbau (Übermauerung bis max. 1,2m)</p> <p>FHt MAX. FIRSHÖHE IN M TALSEITIG Teilbereich [A1]: bezogen auf den Bezugspunkt Teilbereiche [B] und [C]: an der talseitigen Fassade</p> <p>0,0 BEZUGSPUNKT FÜR DIE ZULÄSSIGE FIRSHÖHE Fahrbahnoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche</p> | <p> GRENZE DES PLANUNGSRAUMES</p> <p> BAUFLUCHTLINIE</p> <p> STRASSENFLUCHTLINIE</p> <p> BAUPLATZGRENZE GEPLANT</p> <p> GRENZLINIE (gem. FW)</p> <p> NUTZUNGSGRENZE</p> <p> ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE PLANUNG</p> |
|---|--|

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.

| | |
|--|--|
| <p>W BAULAND WOHNGEBIET</p> <p> SP2 SCHUTZ- ODER PUFFERZONE IM BAULAND SP2: Hauptgebäude unzulässig SP3: Hochspannungsfreileitung 30kV; Gebäude und Anlagen, welche den dauerhaft sicheren und ungestörten Betrieb der Hochspannungsleitungen gefährden könnten, unzulässig. Zur Abklärung ist dazu rechtzeitig vor der Realisierung von Bauwerken und Anlagen jedenfalls mit dem Leitungsbetreiber nachweislich das Einvernehmen herzustellen.</p> | <p> HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG mit Schutzbereich (Netz Oberösterreich 30kV, Doris Stand 05.02.2021)</p> <p> FERNGASLEITUNG Darstellung gem. FW inkl. Schutzbereich</p> <p> Gz5 GRÜNLAND GRÜNZUG Gz5: Siedlungsstrukturell und/oder ökologisch erhaltenswerter Freiraum bzw. Waldbewirtschaftungstreifen; Err. von Bauwerken unzulässig, ausg. Anlagen für Spiel- und Erholungszwecke, Immissionschutzmaßnahmen, Verkehrsflächen, Anl. der Straßenverwaltung sowie der öff. Strom-, Gas- und Wasserversorgung udgl.</p> |
|--|--|

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

| | |
|---|---|
|  | HÖHENSCHICHTLINIEN - 1 METER Darstellung gem. DHM 2017, Land OÖ |
|  | Vermessung DI Wagneder, GZ: 11271A/19 und 11271B/19, 20.09.2021 |
|  | Vermessung DI Wagneder, GZ: 13350/23, 21.08.2023 und Auflassung Grundgrenze |
|  | Auflassung Grundgrenze (DKM 2022) |

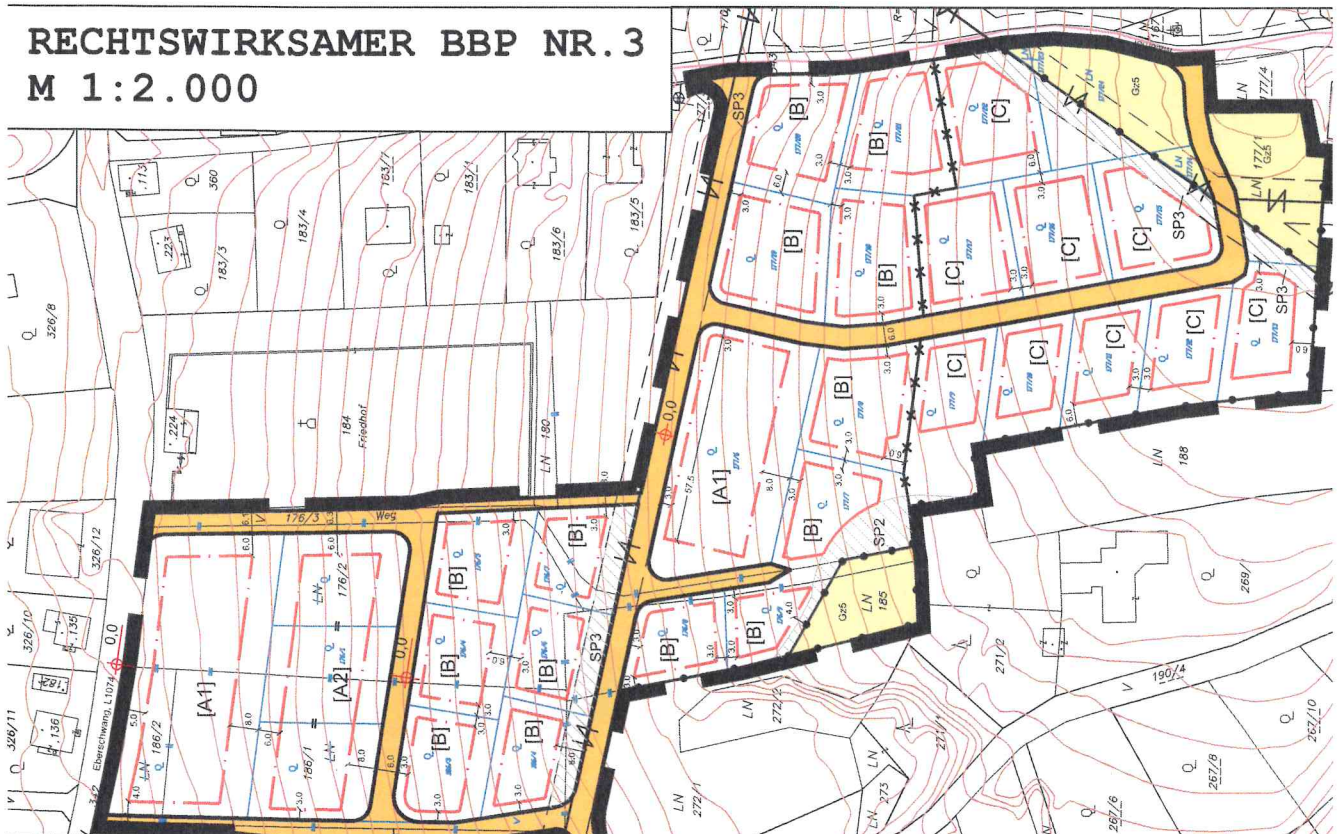


WASSERWIRTSCHAFTLICHES REGIONALPROGRAMM TRINKWASSERNUTZUNG AUS TIEFENGRUNDWÄSSERN (LGB1. Nr. 130/2021) Der gegenständliche Planungsraum liegt zur Gänze innerhalb des Geltungsbereiches.

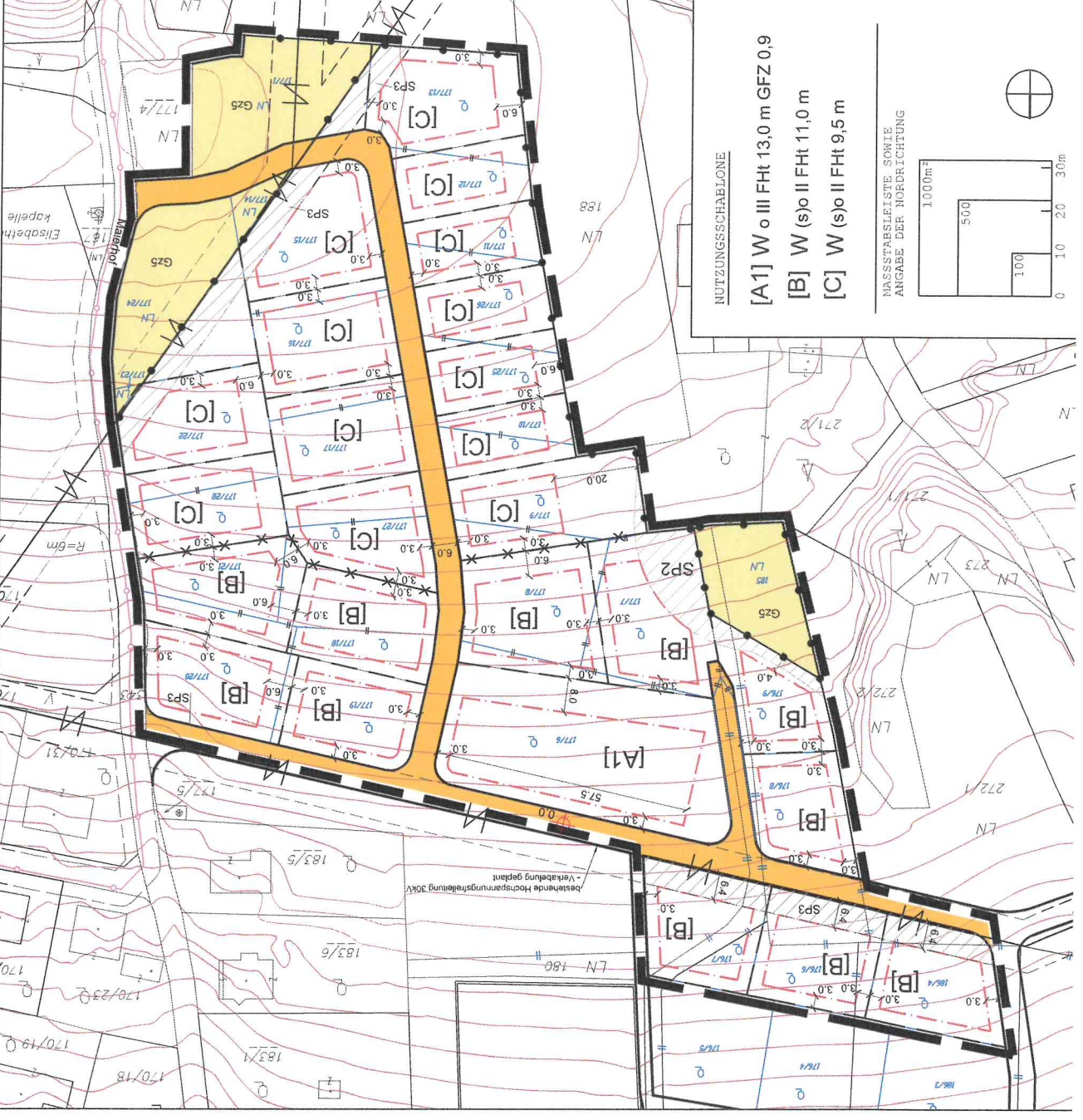
PLANGRUNDLAGE

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV): Digitale Katastralmappe (DKM): Stand 2022

RECHTSWIRKSAMER BBP NR. 3 M 1:2.000



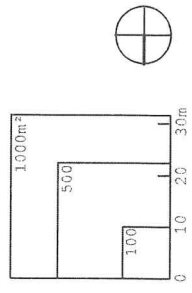
BBP ÄNDERUNG NR.3.1 M 1:1.000



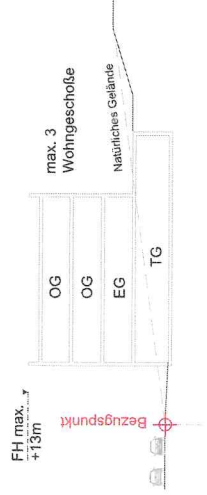
NUTZUNGSSCHABLONE

- [A1] W o III FHT 13,0 m GFZ 0,9
- [B] W (s) II FHT 11,0 m
- [C] W (s) II FHT 9,5 m

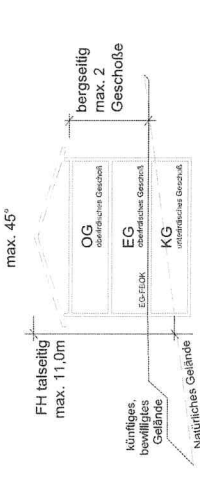
MASSSTÄRKESTE SOWIE
ANGABE DER NORDRICHTUNG



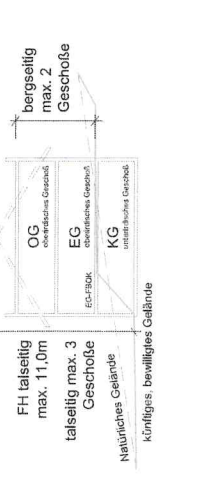
SCHEMASCHNITT TEILBEREICH A1



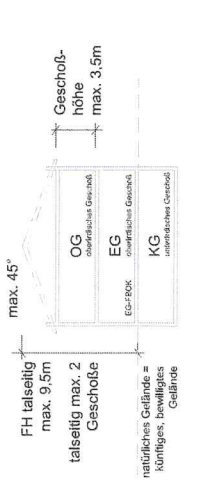
SCHEMASCHNITTE TEILBEREICH B



SCHEMASCHNITTE TEILBEREICH C



SCHEMASCHNITTE TEILBEREICH C



SCHEMASCHNITTE TEILBEREICH C

