STADTPLANUNG

STADTGEMEINDE ATTNANG-PUCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 85

"NIEDERSTRASS"

Längen - Flächenmaßstab: M 1:1.000

2.500 m² · 100 m² · 0 12,5 25 50 75 100 Meter

LEGENDE

WIDMUNGEN

BAULAND

- W Wohngebiet
- D Dorfgebiet
- M Gemischtes Baugebiet
- MB Eingeschränktes Gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen
- B Betriebsbaugebiet
- G GVF 300 m² — Gebiet für Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfläche über 300 m² und maximal 1500 m²
- G GVF 2000 m² — Gebiet für Geschäftsbauten mit mehr als 1500 m² Gesamtverkaufsfläche
- Schutz- oder Pufferzone im Bauland SP9 = Immissionsschutzmaßnahme Lärm: Lärmschutzorientierte Planung ist nachweislich erforderlich.

VERKEHR

- Parkplatz

GRÜNLAND

- Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- Sport- und Spielfläche
- Freibad
- Parkanlage
- Gärtnerei
- Gz — Gz1 = Gewässerbegleitender Grünzug: Dieser ist der natürlichen vegetativen Entwicklung der Uferbereiche vorbehalten und in der Regel von jeglichen Bauwerken bzw. Versiegelungen freizuhalten. Das vorhandene Uferbegleitgehölz ist zu erhalten bzw. ist eine Bestockung mit standortgerechten Laubhölzern (Erle, Esche, Weide,...) erwünscht. Gz5 = Gartenzone: Die gärtnerische Nutzung sowie bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben sind zulässig.
- Bestehendes Wohngebäude im Grünland
- Spiel- und Liegewiese, Spielplatz
- Tennishalle
- Ergänzungsmöglichkeit für Erholungsflächen: ASH = Asphalthalle HAP = Hundeabrichteplatz

8. SONSTIGE DARSTELLUNG

- B151 — Landesstraßen B mit Schutzzonen Festgelegte Widmung: Für die Land und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- EAG 30kV — Hochspannungsfreileitung oder Bahnstromleitung mit Schutzbereich
- EAG 30kV — Verkabelte Hochspannungsleitung mit Schutzbereich (1m)
- RAG-G — Gasleitung mit allfälligem Schutzstreifen
- AW — Abwasserleitung mit beidseitigem Schutzstreifen (5 m)
- Gewässer fließend
- Hochwasserabflußgebiet mit Hochwasserlinien HQ 30
- Rote Zone der Bundeswasserbauverwaltung
- Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung
- Waldperimeter: Bei Zu- und Umbauten mit Auswirkungen auf die Gebäudehülle sowie Neubauten gilt: Eine baumsturzsichere Bauweise (Bauteil ausgelegt aus den Lastfall Baumsturz) der dem Wald zugewandten obersten bewohnten Geschoßdecke ist erforderlich. Dies gilt für einen Bereich 30 m angrenzend zur nordwestlich befindlichen Waldfläche (gemessen von der Katastergrenze - Wald)
- WRG — Wasserwirtschaftliches Regionalprogramm: Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Regionalprogrammes "Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern" (LGBl. Nr. 130/2021). Die Schutzgebietsauflagen sind einzuhalten.
- Hauptbahn
- Transformatorstation
- OEBB 110kV — Hochspannungsfreileitung oder Bahnstromleitung mit Schutzbereich
- 16 m / 14 m Bauverbotsbereich entlang der Hochspannungsfreileitung110kV (siehe Satzungen)
- Gemeindegrenze
- WSG — Wasserschutzgebiete
- Hochwasserabflußgebiet mit Hochwasserlinien HQ 100
- Gelbe Zone der Bundeswasserbauverwaltung
- Geogene Risikozone Typ A

7. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

- Planungsgebiet BBPl. Nr. 85 "Niederstrass"

1. BAUWEISEN

- o offene Bauweise: In Gebieten mit offener Bauweise können – unter Einhaltung der begrenzenden hinteren und seitlichen Baufluchtlinien - Grundstücksteilungen stattfinden.
- s sonstige Bauweise: Der Anbau an die Bauplatzgrenze oder das Unterschreiten des Mindestabstandes von 3 m (bzw. h/3) ist - innerhalb der Baufluchtlinie - möglich.
- gk gekuppelte Bauweise
- gr Gruppenbauweise

2. FLUCHTLINIEN

- Straßenfluchtlinie
- Baufluchtlinie
- Baufluchtlinie für Nebengebäude (NG), Garagen (G) und Carports (CP)
- Nutzungslinie: Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
- Grenzlinie: Grenze unterschiedlicher Widmung
- Mit Hauptgebäuden bebaubarer Bereich
- Abstand: Der nicht mit Hauptgebäuden - ausgenommen im Abstand gesetzlich zulässige Gebäude - bebaubare Bereich. (siehe Punkt "Fluchtlinien", "Stellplätze für Kraftfahrzeuge" und "sonstige Bestimmungen").

3. GRUNDSTÜCKSGRENZEN, BAUPLATZGRENZEN

- Grundstücksgrenze vorhanden
- Bauplatzgrenze geplant

4. GEBÄUDEHÖHE

- II Zahl der Geschoße mit Höchstgrenze
- DR ausgebauter Dachraum
- DG ausgebautes Dachgeschoss
- KG Kellergeschoß
- FHmax max. Firsthöhe in Meter
- TH max max. Traufhöhe in Meter
- max. 5 WE max. 5 WE / 1.000 m² Nettobauland
- GFZ Geschoßflächenzahl = Bruttogeschoßfläche / Nettogrundstücksfläche (Bauplatz): Bruttogeschoßfläche = Summe der Bruttogeschoßflächen aller Geschoße (inkl. im Abstand gesetzlich zulässige Teile von Hauptgebäuden), ausgenommen Keller (Ausnahmen siehe unten), Tiefgarage, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen (Ausnahmen siehe unten), Balkone und offene Laubengänge. Loggien, Stiegenhäuser (ausgenommen Freitreppen) und Wintergärten hingegen sind zur Gänze einzurechnen, ebenso jene Flächen des Dachgeschoßes (mit 80%, bei Flachdachausführung mit 100%) oder Dachraumes (mit 60%), die sich für einen Wohnraum eignen. Als ausgebaut gilt ein Dachraum sobald Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Gaupen, Aufbauten etc. vorhanden sind und/oder die Übermauerung der Rohdeckenoberkante zumindest an einer Gebäudeseite 60 cm überschreitet. Falls ein Kellergeschoß an einer Gebäudeseite als ansichtswirksames Geschoß in Erscheinung tritt (Definition siehe Punkt 4), ist auch dieses (mit 50%) mit in die GFZ einzurechnen. Werden Garagen (inkl. Nebenräumen - NR) mit mehr als 25 % bis zu 50 % ihrer Grundfläche überbaut, wird die Gesamtbruttofläche der Garage + NR zur Hälfte (50 %) in die GFZ eingerechnet. Werden mehr als 50 % der Garage (inkl. Nebenräumen - NR) überbaut, so wird die Garage zur Gänze (100 %) in die GFZ eingerechnet.

5. GEBÄUDE UND BAUGESTALTUNG

- II+DG Bestehende Wohngebäude mit Angabe der Zahl Vollgeschosse
- G Bestehende Bauwerke und Anlagen ohne Differenzierung der Nutzung NG = Nebengebäude, G = Garage, CP = Carport
- Bestehende Betriebs- und sonstige Gebäude mit Angabe der Zahl der Geschoße
- Bestehende gemischt genutzte Gebäude mit Angabe der Zahl der Geschoße
- Geplante Gebäude (Lage nicht verbindlich)
- G Geplante Nebengebäude - Garage (Lage nicht verbindlich)
- öffentlicher Spielplatz
- RB Retentionsbecken

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche geplant

Satzungen zum Bebauungsplan Nr. 85 „Niederstrass" der Stadtgemeinde Attnang – Puchheim

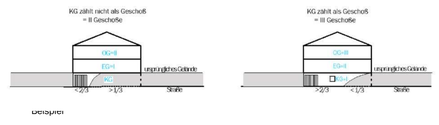
Fluchtlinien

Baufluchtlinien:

- Baubehördlich genehmigte Gebäude und Schutzdächer sind im Bestand – auch außerhalb der Baufluchtlinien - zulässig. Dort wo die dargestellten Baufluchtlinien nicht mit den Bestandsgebäuden übereinstimmen, sind bei Neubauten und Ersatzbauten (nach Abbruch) die im BBPL eingetragenen Baufluchtlinien bindend.
- Außerhalb der Baufluchtlinien sind keine Hauptgebäude, ausgenommen im Abstand gesetzlich zulässige Teile von Hauptgebäuden sowie untergeordnete Bauwerke wie Stiegenhäuser, Windfänge, Erker, Loggien, erdgeschoßige Wintergärten, obergeschoßige Terrassen und Balkone und dergleichen - unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,0 m zu den Straßenfluchtlinien – zulässig.
- Das Gesamtausmaß aller Gebäude + Schutzdächer außerhalb der Baufluchtlinien wird mit 10% des Bauplatzes, insgesamt höchstens 100 m² bebauter Fläche begrenzt. Bei mehreren Geschoßen erfolgt eine Zusammenrechnung (Aufsummierung untergeordneter Bauwerke an einem Geschoß, z.B. bei drei Geschoßen mit je 15 m² bebauter Fläche = 45 m² von max. 100 m²). Für die Ermittlung der bebauten Fläche sind die projizierten Dachflächen heranzuziehen. Vordächer sind unabhängig von Ihrer konstruktiven Ausbildung immer in die Ermittlung der bebauten Fläche einzurechnen.
- Nebengebäude haben einen Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenflucht hin einzuhalten.
- In begründeten Fällen, wie z. B. bei größeren Wohnanlagen, verdichteten Flachbau, zur Trennwirkung zw. betrieblicher Nutzungen und Wohnnutzungen etc. können Garagen, mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Carports ohne Flächenbegrenzung auch innerhalb ausgewiesener „Baufluchtlinien für Nebengebäude" errichtet werden.
- Überdachte Abstellplätze für Fahrräder sowie Müllinseln sind – unabhängig der Baufluchtlinien - auf dem gesamten Bauplatz zulässig.
- Die Errichtung von Bauwerken und Anlagen innerhalb des Bauverbotsbereiches beiderseits der Leitungsachse der 110 kV Hochspannungsfreileitung, der 30 kV Hochspannungsfreileitung sowie der 30 kV verkabelten Hochspannungsleitung bedürfen der Zustimmung des jeweiligen Leitungsbetreibers.

Gebäudehöhen

- Die Anzahl der Geschoße:
  - Die Anzahl der Geschoße (II+DG, etc.) wird straßenseitig gemessen.
  - Ein Kellergeschoß wird, wenn dieses straßenseitig mit zumindest 2/3 seiner ansichtswirksamen Fassadenfläche in Erscheinung tritt, mit in die Geschoßanzahl der Geschoße eingerechnet. Kellergeschoß (KG):



Beispiel

Trauf- und Firsthöhen:

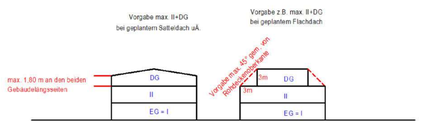
- Wenn nichts anderes angegeben, beziehen sich die in der Nutzungsschablone angegeben max. Traufen- und Firsthöhen (in Meter) auf den straßenseitig gelegenen Schnittpunkt des Gebäudes, gemessen auf halber Gebäudelänge und im rechten Winkel zur Erschließungsstraße (künftige bzw. bestehende Asphaltdeckoberkante).

Für Stiegenhaus- oder Liftüberdachungen kann die Firsthöhe soweit erforderlich um max. 1,0 m überschritten werden.

Auf dem Dach angebrachte Einrichtungen wie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Parabolspiegel u. Ä. sind nicht an die angegebene Firsthöhe gebunden. Bei Flachdächern sind derartige Einrichtungen mind. 2 m von der Attika zurückzusetzen (oder allseitiger Rücksprung gegenüber der Attika mit einer gedachten Dachschräge von 45°).

Bestimmungen zu Dachräume:

- Bei Angabe der Geschoße kann eine Übermauerung des letzten Obergeschoßes (Rohdeckenoberkante) bis zu maximal 30 cm erfolgen. Ein zusätzlicher Dachausbau ist zulässig.
- Bei Angabe eines Dachraums „DR" darf die Übermauerung – gemessen von der Rohdeckenoberkante bis Oberkante Mauerwerk – 1,20 m (zzgl. max. 25 cm Pfette) nicht überschreiten.
- Bei Angabe eines Dachgeschoßes „DG" darf die Übermauerung – gemessen von der Rohdeckenoberkante - an den beiden Gebäudelängsseiten 1,80 m (zzgl. max. 25 cm Pfette) nicht überschreiten. Sonderregelung im Falle einer geplanten Flachdachausführung: Bei Angabe eines Dachgeschoßes „DG" dürfen bei einer Flachdachausführung die Begriffsmerkmale eines dritten Geschoßes erreicht werden, wobei der Rücksprung des Dachgeschoßes gegenüber den Außenmauern des letzten Geschoßes allseits jedenfalls einer gedachten Dachschräge von 45° betragen muss.



Beispiel

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Oberflächenentwässerung und Hangwässer

Wasserversorgung: Ortswasserleitung.

Abwasserbeseitigung: Verbandskanal, Ortskanal.

Energieversorgung: Örtlicher Energieversorger.

Oberflächenentwässerung: Für die geordnete Oberflächenentwässerung wird auf den „Leitfaden zur Verbringung von Niederschlagswässern von Dachflächen und befestigten Flächen", vom Amt der OÖ Landesregierung verwiesen.

Daraus ergeben sich drei mögliche Entwässerungsvarianten:

A) Versickerung in den Untergrund
B) Direkte Ableitung über eigene Anlagenteile in einen Vorfluter (wasserrechtlich bewilligungspflichtig)
C) Einleitung in ein bestehendes Kanalsystem. Dabei ist abzuklären, ob die zusätzliche Einleitungsmenge konsensgemäß erfasst ist. Gegebenenfalls sind gesonderte Retentionsmaßnahmen vor der Einleitung auszuführen. Sollte keine rechtliche gedeckte Einleitung in das bestehenden Kanalsystem vorhanden sein, ist eine wasserrechtliche Bewilligung dafür einzuholen.

Für alle drei Varianten ist der maßgebliche 30-jährliche Niederschlag anzusetzen sowie der Stand der Technik einzuhalten.

Hangwasser: Für die Einschätzung der Hangwassergefährdung und Projektierung von Schutzmaßnahmen ist die vom Gewässerbezirk Gmunden erstellte Handlungsanleitung "Hinweise bei Vorliegen einer Hangwassergefährdung insbesondere für Planer" zu berücksichtigen. Die Bebauung ist so zu errichten, dass es zu keinen Schäden an neu zu errichtenden Objekten kommt und negative Auswirkungen auf Dritte vermieden werden.

Bauplätze und Maß der baulichen Nutzung

- Die Bauplatzgröße neuer Bauplätze darf in der Regel 1.000m² nicht überschreiten. Das Überschreiten dieses Höchstmaßes ist nur in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig, wenn Interessen an ei ner zweckmäßigen Bebauung sowie einer wirtschaftlichen Erschließung dadurch nicht verletzt werden (z.B. bei Einschränkungen durch die techn. Infrastruktur, besonderer Grundstücksfiguration etc.).
- Ein Zusammenlegen bestehender eigenständig bebaubarer Bauplätze zu einer Bauplatzgröße über einer Obergrenze von 1.000 m² ist im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs nicht zulässig, außer es liegen öffentliche Interessen vor.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in der Nutzungsschablone angegeben.

- Wohneinheiten (WE): Für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes sind max. zulässige Wohneinheiten festgelegt. Z.B. max. 5 WE / 1.000 m² Nettobauland (Aufrundung ab xx,50, Abrundung bis xx,49; Bsp. 750 m² Nettobauland = 3,75 oder max. 4 WE. Bsp. 2.050 m² Nettobauland = 10,25 oder max. 10 WE)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- Bei Zu- und Umbauten die zu einer Erhöhung der derzeit vorhandenen Wohneinheiten führen und bei Neu- und Ersatzbauten sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge bereit zu stellen.
- Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Straße haben einen Abstand von mind. 5 m, Garagen mit Zufahrt parallel zur Straße einen Abstand von mind. 3 m – unabhängig ob ein zu bebauendes Grundstück von mehreren öffentlichen/öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen begrenzt ist - zur Straßenfluchtlinie hin einzuhalten; ausgenommen die Baufluchtlinie liegt näher (z.B. bei Anbauverbindlichkeit).
- Bei mit Schutzdächern versehenen Abstellplätzen und Carports ist ein Abstand von mind. 3 m zur Straßenflucht hin einzuhalten; d.h. innerhalb dieses 3 m Bereiches sind - ausgenommen Steher/Säulen (mind. 1,5m vom Straßengrund entfernt) und Dacheindeckung (mind. 1,0m vom Straßengrund entfernt) - keinerlei Seitenverkleidungen (Beplankungen aller Art, Rankgitter, Pergolen, etc.) und Tore zulässig.

Äußere Gestaltung von Bauten und Anlagen

- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung bis zu 45° zu versehen.
- Bei Pultdächern darf eine Neigung von max. 25° - parallel zur Gebäudelängserstreckung - nicht überschritten werden.
- Flachdächer dürfen nur bis zu der in der Nutzungsschablone angegebenen Anzahl der Geschoße errichtet werden. Über dieses oberste Geschoß hinaus sind keine rückversetzten (ausgenommen bei Vorgabe II+DG) Geschoße mit Flachdachausführung zulässig (= geschlossene Dachfläche ausgenommen Dacheinbauten wird verbindlich vorgeschrieben). Bei Angabe einer Traufen- und Firsthöhe in der Nutzungsschablone gilt daher bei Flachdachausführung: Traufhöhe = Attika Oberkante = Firsthöhe mit der Ergänzung, dass die in der Nutzungsschablone angegeben max. Traufenhöhe um 50 cm überschritten werden darf.

Beispiel

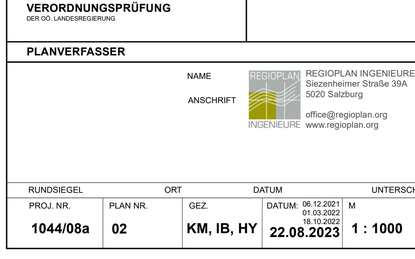
- Die Breite der Dacheinbauten darf bei Ausnutzung der festgelegten Geschoßanzahl maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Traufe betragen (vgl. Skizze).

- Bei der Farbwahl der Dacheindeckung sind grelle bzw. stark reflektierende Farben (blitzblau, etc.) nicht zulässig.

Bestimmungen über Einfriedungen, Stützmauern, Steinwürfe, freistehende Mauern und Geländeveränderungen

- Bezüglich Einfriedungen, Stützmauern, Steinwürfe, freistehende Mauern und Geländeveränderungen entlang der Straßengrundgrenzen (Straßenfluchtlinien) und übrigen Nachbargrundgrenzen (innerhalb eines 3 Meter Bereiches zur Nachbargrundgrenze) gelten die allgemeinen baurechtlichen Bestimmungen mit folgender Konkretisierung:
  - Die max. zulässige Höhe der Einfriedung ist mit 2,00 m, der massive Anteil (z.B. betonierte Mauern, Granitmauern, Gabionen, Steinschlichtungen o. Ä.) davon mit max. 1,50 m beschränkt.
  - Die angegebenen Höhen werden straßenseitig von der (künftigen) Asphaltdeckenoberkante und an den übrigen Nachbargrundgrenzen vom Urgelände aus gemessen.
  - Höhere Einfriedungen sind ausschließlich, wenn der Verwendungszweck es erfordert zulässig. Ein solcher Verwendungszweck muss im öffentlichen Interesse sein (z.B., wenn es die Sicherheit erfordert, bei Sportplätzen, etc.) und kann keinesfalls durch ein privates Interesse begründet werden.
  - Stützmauern:
    - Eine Stützmauer ist hangseitig (= Einschnitt, um das dahinterliegende Gelände des Nachbargrundstückes abzustützen) nur dann zulässig, wenn es die topographischen Gegebenheiten und / oder es die Gefährdungssituation erforderlich macht. Auf dieser Stützmauer ist eine zusätzliche Absturzsicherung mit max. 1,00 m Höhe und ausschließlich in Leichtbauweise (z.B. Gitter, Holz, Alu, Glas o.Ä.) zulässig.
    - Eine Geländeanschüttung zur Begradigung des Grundstücks rechtfertigt die Errichtung einer Stützmauer nur insofern, dass die max. zulässige Gesamthöhe (Stützmauer inkl. Absturzsicherung) mit 2,00 m, der massive Anteil (z.B. betonierte Mauern, Granitmauern, Gabionen, Steinschlichtungen o. Ä.) davon mit max. 1,50 m beschränkt bleibt.
- Bei Straßeneinmündungen sind Einfriedungen so zu situieren, dass auch bei Bestehen eines Zaunes gefahrlos in die Kreuzung eingefahren werden kann. Im Kreuzungsbereich sind keine hochwüchsigen Hecken zulässig (freie Sicht).
- Geländeveränderungen: Die Höhe von Geländeveränderungen (Aufschüttungen), die nicht im Zusammenhang mit einem Hauptgebäude stehen, wird mit maximal 1,50 m über Urgelände festgesetzt.

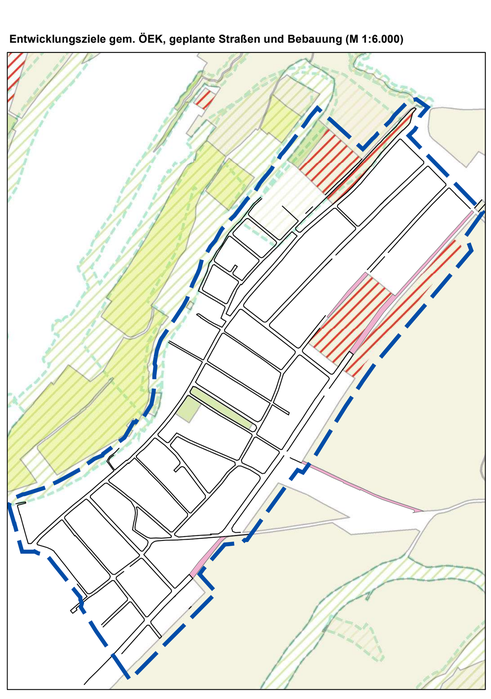
ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 20.000



ÖEK Nr. 02

- WF Entwicklungsziel - Wohnfunktion gem. ÖEK Nr. 02
- Geplante Straßen gemäß Konzept

Entwicklungsziele gem. ÖEK, geplante Straßen und Bebauung (M 1:6.000)



BEBAUUNGSPLAN STADTGEMEINDE ATTNANG-PUCHHEIM	EV. NR. BPL. BBPL 85 2022
BEBAUUNGSPLAN Nr. 85 "NIEDERSTRASS"	
ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUFLAGE / VON / BIS RUNDSIEGEL / BÜRGERMEISTER/IN	**BESCHLUSS** DES GEMEINDERATES ZAHL DATUM RUNDSIEGEL / BÜRGERMEISTER/IN
GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG	**KUNDMACHUNG** KUNDMACHUNG VOM ANSCHLAG AM ABNAHME AM RECHTSWIRKSAM AB RUNDSIEGEL / BÜRGERMEISTER/IN
VERORDNUNGSPRÜFUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG	

PLANVERFASSER

NAME / ANSCHRIFT: REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH, Siezenheimer Straße 39A, 5020 Salzburg
office@regioplan.org
www.regioplan.org

RUNDSIEGEL	ORT	DATUM	UNTERSCHRIFT		
PROJ. NR.	PLAN NR.	GEZ.	DATUM	M	DIN A4
1044/08a	02	KM, IB, HY	06.12.2021 01.03.2022 18.10.2022 22.08.2023	1 : 1000	30