

**BEBAUUNGSPLAN  
GEMEINDE ATTNANG-PUCHHEIM**

EV. NR. BPL.

**90**

2024

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 90**

**"Friedhofweg - Pestalozzigasse"**

**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**

DER OÖ. LANDESREGIERUNG

**PLANVERFASSER/IN**

NAME  
ANSCHRIFT



REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH  
Siezenheimer Straße 39A  
5020 Salzburg

office@regioplan.org  
www.regioplan.org

Rundsiegel / Stempel

Ort

Datum

Unterschrift

PROJ. NR.

PLAN NR.

GEZ.

DATUM: **22.10.2024** M

DIN A4

**1044/13a**

**02**

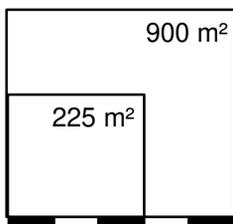
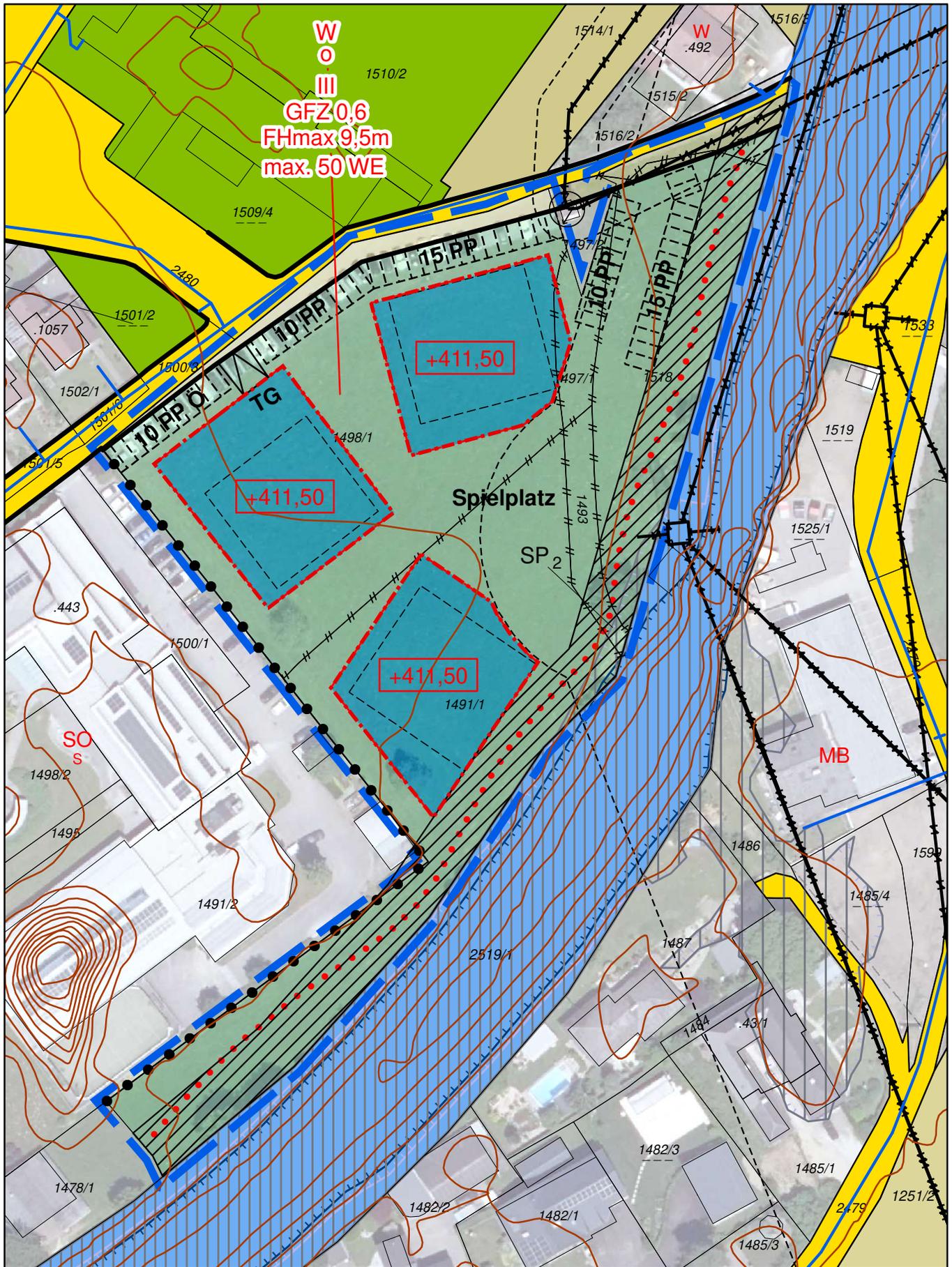
**EL, HY**

**08.18.2025**

**1 : 1.000**

**8**

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 90 STAMMPLAN



# LEGENDE

## WIDMUNGEN

- W** Wohngebiet
- MB** Eingeschränktes Gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen
- SO** Sondergebiet des Baulandes - Berufsschule

 Schutz- oder Pufferzone im Bauland  
SP2 = Gewässerbegleitender Grünzug: Dieser ist der natürlichen vegetativen Entwicklung der Uferbereiche vorbehalten und in der Regel von jeglicher baulichen Nutzung bzw. Versiegelung freizuhalten. Das vorhandene Uferbegleitgehölz ist zu erhalten bzw. ist eine Bestockung mit standortgerechten Laubbölzern (Erle, Esche, Weide,...) erwünscht.

 Friedhof

 Grünfläche mit besonderer Widmung  
Gz4= Gliedernder Grünzug im Siedlungsgebiet. Keine Bauwerke zulässig. Die Errichtung von Wegen und Plätzen ist zulässig und die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist erwünscht.

 Parkplatz

 Verkehrsflächen - Fließender Verkehr - Flächenmäßige Darstellung

## 1. BAUWEISEN

-  offene Bauweise (o)  
In Gebieten mit offener Bauweise können - unter Einhaltung der begrenzenden hinteren und seitlichen Baufluchtlinien - Grundstücksteilungen stattfinden.

## 2. FLUCHTLINIEN

-  Straßenfluchtlinie
-  Baufluchtlinie
-  Grenzlinie
-  Bereich innerhalb der Baufluchtlinie
-  Abstand (siehe Satzungen)

## 3. GRUNDSTÜCKSGRENZEN - BAUPLATZGRENZEN

-  Grundstücksgrenze vorhanden
-  Grundstücksgrenze aufzulassen

## 4. GEBÄUDEHÖHE, MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- III** Zahl der Geschoße als Höchstgrenze

**GFZ** Geschoßflächenzahl  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 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 Gebäudehöhen), 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.  
Grünflächenzahl:  
Mindestens 30 % des Bauplatzes sind als Grünfläche zu gestalten. Zu den Begrünungselementen zählen insbesondere Bäume, un- oder teilversiegelte Erschließungs- und Parkierungsflächen, Vegetationsflächen, Wasserflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung.

**FH<sub>max</sub>** max. Firsthöhe in m über Bezugshöhe

**+411,50** Bezugshöhe in m über der Adria zur Berechnung der max. Firsthöhe

**max. 50 WE** Wohneinheiten (WE)

## 6. GEBÄUDE

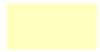


Bestehende Gebäude



Geplante Gebäude (Lage nicht verbindlich)

## 7. VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsfläche



Parkplatz  
Ö = öffentliche Parkplätze



Fußweg

## 8. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



Planungsgebiet BBPL 90 "Friedhofweg - Pestalozzigasse"

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Hauptbahn



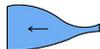
Hochspannungsfreileitung mit Schutzbereich



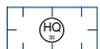
Bahnstromleitung mit Schutzbereich



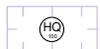
Transformatorstation



Gewässer fließend  
Festgelegte Widmung: Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland



Hochwasserabflussgebiet HQ 30



Hochwasserabflussgebiet HQ 100



Wasserwirtschaftliches Regionalprogramm  
Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Regionalprogrammes "Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern" (LGBl. Nr. 130/2021). Die Schutzgebietsauflagen sind einzuhalten.



Rote Zone Bundeswasserbauverwaltung



Gelbe Zone Bundeswasserbauverwaltung

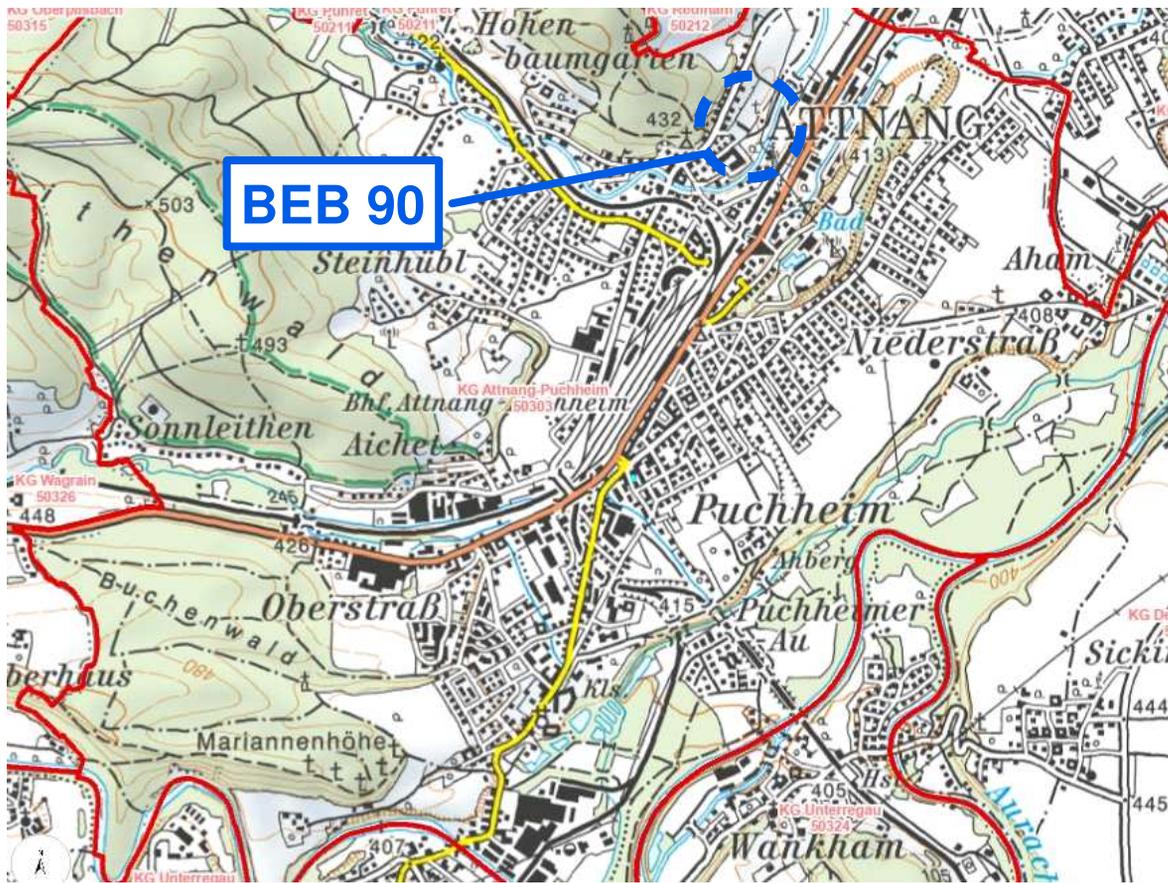


Höhenschichtlinien 1 m



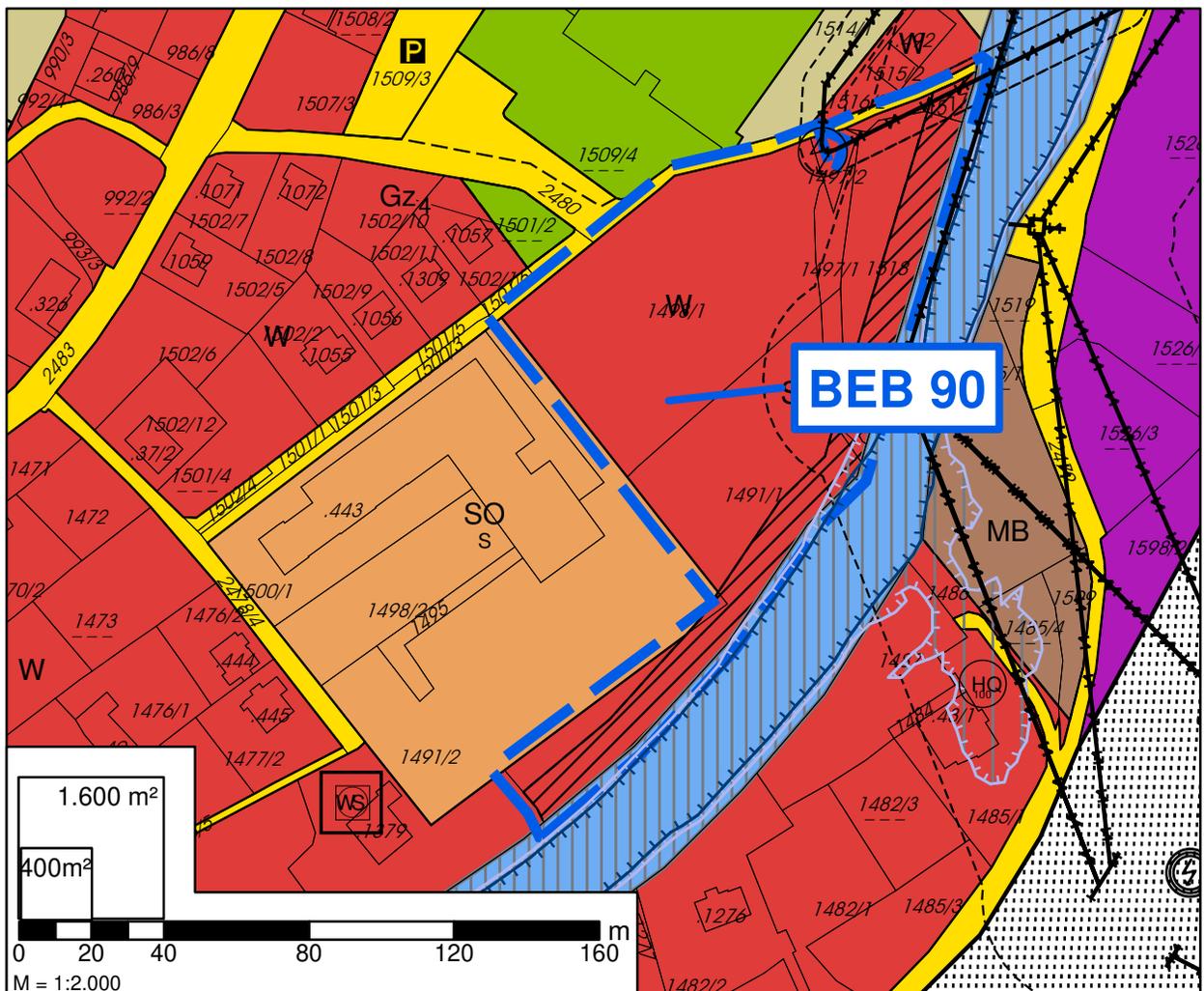
Wasserleitungen

# Übersichtsplan Gemeindegebiet



Quelle: DORIS

Rechtsstand Flächenwidmungsplan Nr. 05; M 1 : 2.000



# Satzungen zum Bebauungsplan Nr. 90 „Friedhofweg - Pestalozzigasse“ der Stadtgemeinde Attnang – Puchheim

## Fluchtlinien

### Baufluchtlinien:

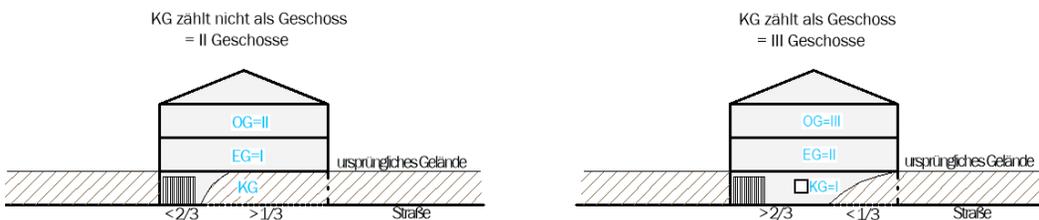
- Außerhalb der Baufluchtlinien sind keine Hauptgebäude, ausgenommen im Abstand gesetzlich zulässige Teile von Hauptgebäuden sowie untergeordnete Bauwerke wie Stiegehäuser, Windfänge, Erker, Loggien, erdgeschoßige Wintergärten, obergeschoßige Terrassen und Balkone und dergleichen - unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,0 m zu den Straßenfluchtlinien – zulässig.
- Das Gesamtausmaß aller Gebäude + Schutzdächer außerhalb der Baufluchtlinien wird mit insgesamt höchstens 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche pro Wohngebäude begrenzt. Bei mehreren Geschossen erfolgt eine Zusammenrechnung (Aufsummierung untergeordneter Bauwerke an einem Geschoss, z.B. bei drei Geschossen mit je 15 m<sup>2</sup> bebauter Fläche = 45 m<sup>2</sup> von max. 100 m<sup>2</sup>). 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. Nicht eingerechnet werden Fluchstiegen in Form von Freitreppen sowie überdachte Fahrradabstellplätze und Müllinseln.
- Nebengebäude haben einen Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenflucht hin einzuhalten.
- 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 und der 30 kV Hochspannungsfreileitung bedürfen der Zustimmung des jeweiligen Leitungsbetreibers.

## Gebäudehöhen

### ► Die Anzahl der Geschosse: III

- Ein Kellergeschoß wird, wenn dieses straßenseitig mit zumindest 2/3 seiner ansichtswirksamen Fassadenfläche in Erscheinung tritt, mit in die Geschosanzahl der Geschosse eingerechnet.

### Kellergeschoß (KG):

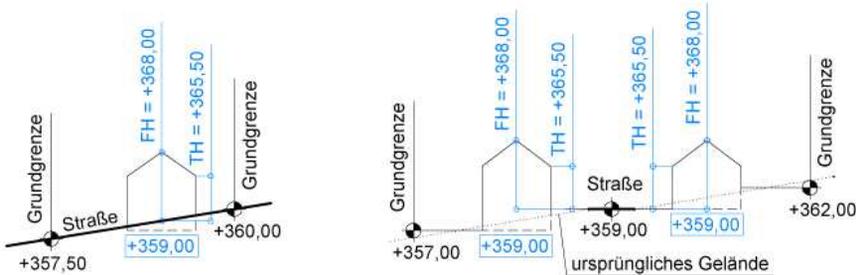


### Beispiel

### Traufen- und Firsthöhen:

Die in der Nutzungsschablone angegebenen max. Traufen- und Firsthöhen werden über eine Bezugshöhe in Meter über Adria festgelegt werden. Von dieser Bezugshöhe aus werden die in der Nutzungsschablone angegebenen max. Traufen- und Firsthöhe addiert (Anmerkung: Die Bezugshöhe in m. ü. A. gibt nicht die FFOK des EG an!).

Traufen- und Firsthöhen über Bezugshöhe in Meter über Adria  
(z.B. Traufenhöhe = 6,5 m und Firsthöhe = 9,0 m



Beispiel

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 unzulässig.

### Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung

Wasserversorgung: Ortswasserleitung.

Abwasserbeseitigung: Ortskanal.

Energieversorgung: Energie AG OÖ.

### Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- ▶ Verbindliche Errichtung einer Tiefgarage.
- ▶ Pro Wohneinheit wird zumindest 1 KFZ Stellplatz / Wohneinheit in der Tiefgarage vorgeschrieben.
- ▶ Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge bereit zu stellen. Für den Fall der Errichtung einer geförderten Wohnanlage gemäß den Vorgaben „Wege der Wirtschaftlichkeit“ gelten folgende konkretisierenden Bestimmungen hinsichtlich Stellplatzschlüssel:
  - 1 bis 2 Raumwohnung: 1 KFZ Stellplatz
  - 3 bis 4 Raumwohnung: 2 KFZ Stellplätze
- ▶ Parkplätze mit Öffentlichkeitscharakter sind gesondert im BBPL dargestellt.
- ▶ 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 Pulldächern darf eine Neigung von max. 25° 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 Geschoße mit Flachdachausführung zulässig.
- ▶ Bei der Farbwahl der Dacheindeckung sind grelle bzw. stark reflektierende Farben (blitzblau, etc.) nicht zulässig.

### **Bestimmungen über Einfriedungen, Steinwürfe, freistehende Mauern und Geländeänderungen**

- ▶ Bezüglich Einfriedungen, Steinwürfe, freistehende Mauern und Geländeänderungen 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, Steinschichtungen 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 der Sicherheit sein.
- ▶ Geländeänderungen: Die Höhe von Geländeänderungen (Aufschüttungen), die nicht im Zusammenhang mit einem Hauptgebäude stehen, wird mit maximal 1,50 m über Urgelände festgesetzt.

### **Sonstige Bestimmungen**

- ▶ Bahnlärm: Bei einem Fassadenschallpegel von mehr als 50 dB nachts (Beurteilungsschallpegel L<sub>r</sub>) sind entweder Lärmschutzmaßnahmen (Erdwall, Lärmschutzwand, etc.) oder bei Zubauten mit Auswirkungen auf die Situierung von Aufenthaltsräumen und bei Neubauten eine lärmschutzorientierte Planung mit Priorität auf die Ausrichtung der Schlafräume erforderlich. Im Bauverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Maßgebliche Freiräume im Planungsgebiet sind so zu situieren, dass der für Wohngebiete angegebene Grenzwert lt. Oö. Grenzwertverordnung von 55 dB zur Tagzeit eingehalten wird.