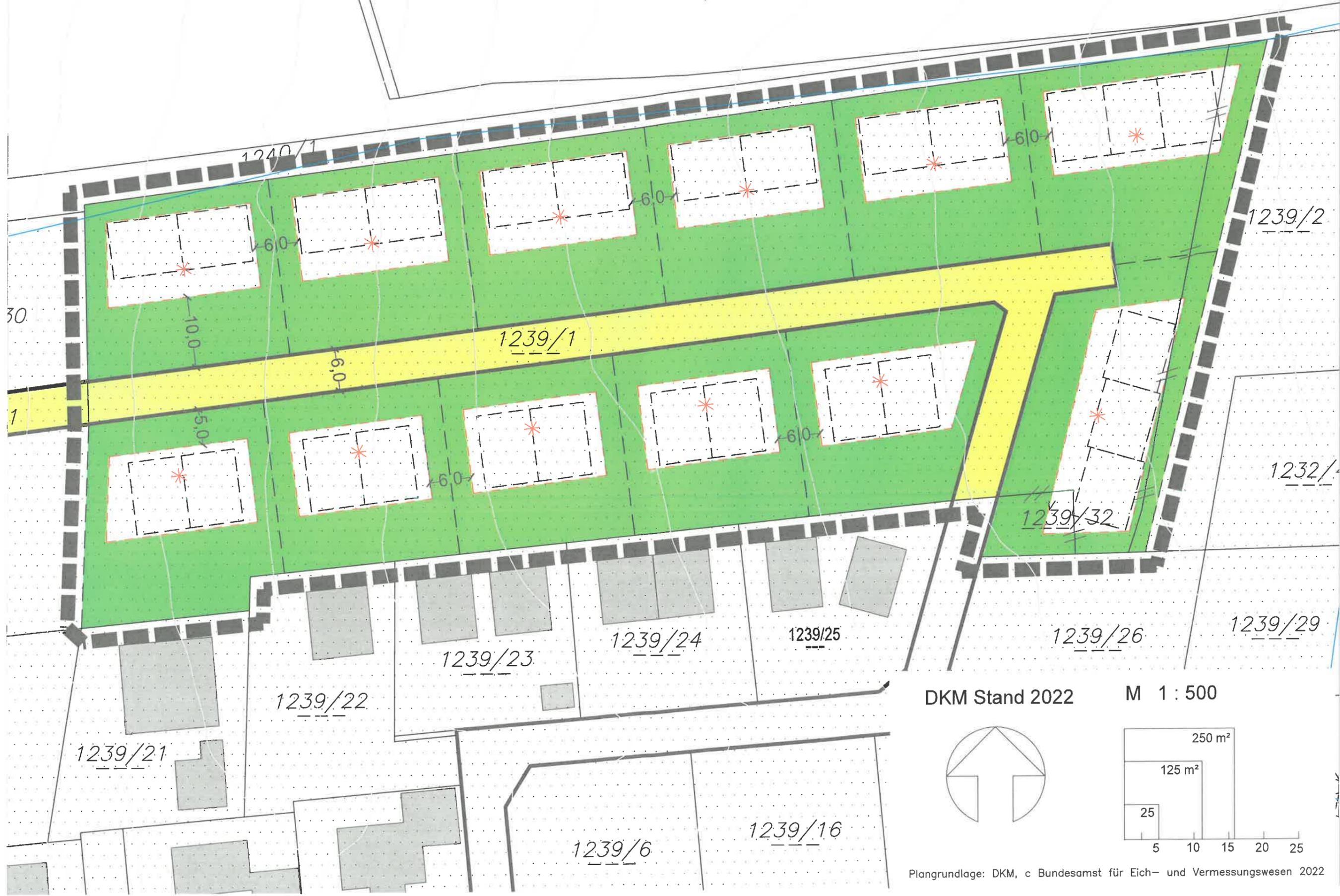
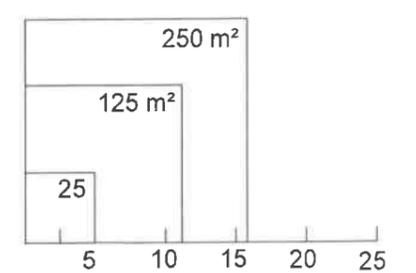
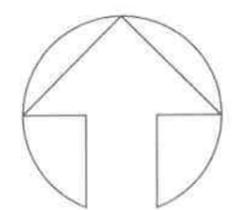


*	D	II
	0,4/0,6	o



DKM Stand 2022

M 1 : 500



Plangrundlage: DKM, c Bundesamst für Eich- und Vermessungswesen 2022

WIDMUNGEN UND ERSICHTLICHMACHUNGEN

- D DORFGEBIET
- BAULAND, ERRICHTUNG VON HAUPTGEBÄUDEN AUSGESCHLOSSEN
- 30 HÖHENSCHICHTLINIEN (1m)
- ÖFFENTLICHES GUT, VERKEHRSFLÄCHE
- GEOGENE RISIKOZONE TYP A

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Ww. Regionalprogrammes "Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern" (LGBl. Nr. 130/2021).

1. BAUWEISEN

- o OFFENE BAUWEISE

2. FLUCHTLINIEN

- STRASSENFLUCHTLINIE
- BAUFLUCHTLINIE

3. GRUNDSTÜCKSGRENZEN - BAUPLATZGRENZEN

- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- BAUPLATZGRENZE GEPLANT
- GRUNDSTÜCKSGRENZE AUFZULASSEN

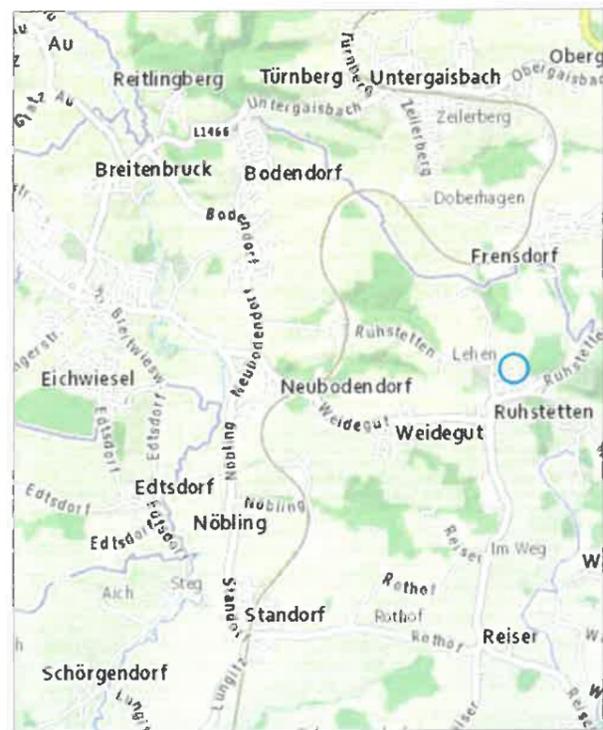
4. GEBÄUDEHÖHE

- II ZAHL DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

6. GEBÄUDE

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- GEPLANTE GEBÄUDE (Planungsvorschlag)

Übersichtsplan



10. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

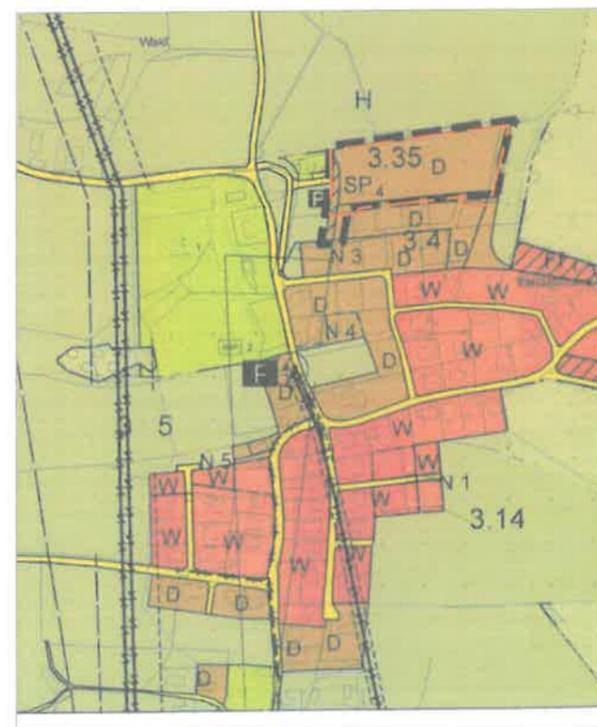
- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

NUTZUNGSSCHABLONE

WIDMUNG	MAX GESCHOSSANZAHL
Max. GFZ	BAUWEISE
0,4 bei 1 Wohneinheit	
10,6 ab 2 Wohneinheiten	

Flächenwidmungsplan

- Bebauungsplan Nr. 54
- Flächenwidmungsplan-Änderung 3.35



Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien sind, wenn nicht anders angegeben, maßstäblich zu übernehmen.

Bauliche Maßnahmen

Pro Bauplatz, mit max. 2 Geschossen, dürfen max. 3 **Wohneinheiten** errichtet werden.

Für den Neu-, Zu- und Umbau von Nebengebäuden sind die Bestimmungen in der O.ö. Bauordnung, dem O.ö. Bautechnikgesetz und der O.ö. Bautechnikverordnung maßgebend (idF. siehe Verweise).

Für die Festlegung der **Erdgeschossfußbodenoberkante** wird auf die Systemskizzen 2 verwiesen.

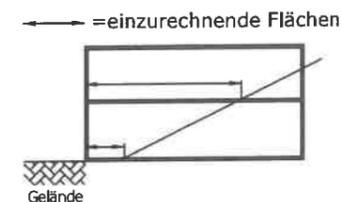
Die **Gebäudehöhe** wird durch die maximale Geschossanzahl sowie die Dachneigung und die Übermauerungshöhe festgelegt. Als Geschoss gilt jedes zur Gänze über Gelände liegende Geschoss.

GFZ

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** ist das Verhältnis zwischen Bruttogeschossfläche (BGF) und Bauplatzgröße, wobei die BGF als Flächensumme aller Geschosse zuzüglich der BGF der Wohn- und Aufenthaltsräume aller übrigen Geschosse (Untergeschoss, Dachgeschoss) definiert ist. Loggien sowie der ausbaubare Dachraum werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mit einbezogen. Bei ausbaubaren Dachräumen bzw. bei Dachgeschossen ist jene Grundfläche in das Maß der baulichen Nutzung mit einzuberechnen auf welche eine Raumhöhe ab 1,50m vorhanden ist. Nicht berücksichtigt werden 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).



Bestimmungen zu geplanten Bauplatzgrenzen

Geringfügige Abweichungen der geplanten Bauplatzgrenzen nach §32, Abs. 2 Z1 O.ö. ROG sind möglich, wenn dadurch bei offener Bauweise die Mindestbauplatzgröße nach der O.ö. Bauordnung nicht unterschritten werden und die Abstandsvorschriften nach dem Bautechnikgesetz eingehalten werden können.

Nebengebäude sind grundsätzlich nach den Bestimmungen der OÖ BauO, des OÖ Bau-technikgesetzes und der OÖ Bautechnikverordnung idGF zu errichten.

Dächer

Bei voller Ausnutzung der max. Anzahl der Geschosse mit Dachraum ist eine maximale Höhe der Übermauerung von 0,5 m über Rohdeckenoberkante zulässig (siehe auch Systemskizzen 2 & 3).

Der Ausbau des Dachraumes nach Bauordnung ist möglich.

Die Dächer der Hauptgebäude dürfen bei voller Ausnutzung der max. Anzahl der Geschosse eine Neigung von 30° nicht überschreiten. In Baulücken hat sich die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung möglichst in die umgebende Bebauung einzufügen.

Eine Attika ist bei technischer Notwendigkeit zulässig.

Die Breite der Dacheinbauten darf maximal die Hälfte der Gesamtlänge der Hausfront betragen, wobei eine Einfügung in das Ortsbild gewährleistet sein muss (siehe Systemskizzen 4).

Einfriedungen, Zäune und Stützmauern

Zäune, Mauern und **Einfriedungen** sind je Häuserzeile in einem Abstand von bis zu 5 m zur Straßenfluchtlinie einheitlich zu gestalten. Eine Gesamthöhe von max. 1 m ist zulässig und ist in die Gesamthöhe ein Sockel von max. 50 cm einzurechnen. Die Ausführung hat bezüglich der Durchsichtigkeit im Verhältnis von max. 1:1 zu erfolgen (1 Teil durchsichtig, 1 Teile undurchsichtig) (siehe Systemskizzen 1a). Der Vorgartenbereich ist mit min. 50 % zu begrünen.

Stützmauern sowie Steinschichtungen dürfen lediglich an der Grundgrenze gesetzt werden und ist eine Höhe von max. 1 m nicht zu überschreiten (siehe Systemskizzen 1b).

Begrünung

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

Verkehr

Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5m von der Straßenfluchtlinie anzuordnen. Ausnahmen können bei Notwendigkeiten, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit keiner Verkehrsbeeinträchtigung zu rechnen ist, von der Baubehörde genehmigt werden. Die Situierung ist im Sinne der OÖ. Bauordnung, des OÖ. Bautechnikgesetzes und der OÖ. Bautechnikverordnung anzuordnen (idF siehe Verweise).

Die **Sichtweiten** gem. RVS 03.05.12 sind einzuhalten (siehe Systemskizze 5).

Technische Infrastruktur und Oberflächenwässer

Das Regenwasser ist möglichst nahe am Entstehungsort auf eigenem Grund und Boden zu versickern, zu speichern oder zu nutzen. Bei technischer Notwendigkeit ist eine Einleitung in die Trennkanalisation der Gemeinde Katsdorf und in weiterer Folge ins Retentionsbecken verpflichtend. Eine Einleitung ins Retentionsbecken ist möglich.

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Abwasserbeseitigung: Ortskanal - Anschlusspflicht gemäss § 12 OÖ. Abwasserentsorgungsgesetz LGBl 27/2001

Energieversorgung: LINZ AG

Verweise

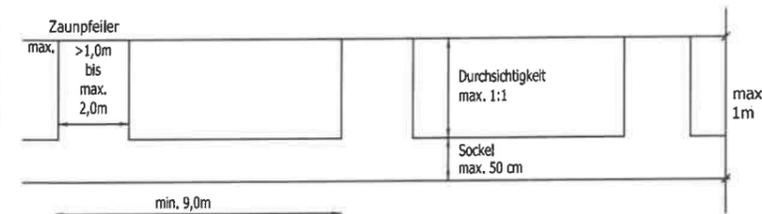
OÖ. Bauordnung StF: LGBl.Nr. 66/1994 idGF. LGBl.Nr. 111/2022

OÖ. Bautechnikgesetz StF: LGBl. Nr. 35/2013 idGF. LGBl. Nr. 111/2022

OÖ. Bautechnikverordnung StF: LGBl. Nr. 36/2013 idGF. LGBl. Nr. 96/2022

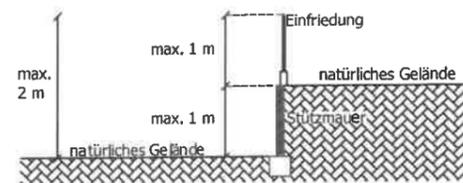
1.a) Einfriedungen sowie Zäune und Mauern

Einfriedungen sowie Zäune und Mauern in einem Abstand von bis zu 5 m zur Straßenfluchtlinie sind wie folgt umzusetzen:

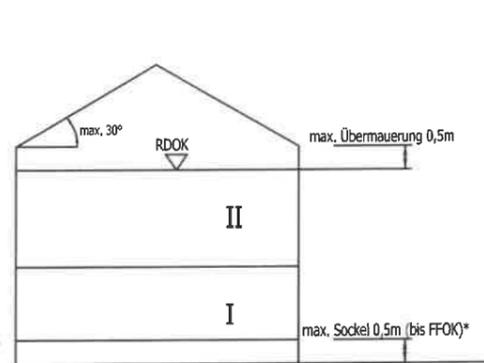


Ein Zaunpfeiler mit einer Ansichtsfläche von größer 1,0m bis max. 2,0m Breite, darf auf eine Länge von min. 9,0m höchstens einmal zur Ausführung gelangen. Zaunpfeiler mit größeren Ausmaßen sind nicht zulässig. Bei der Ausführung eines Sockels, wird diese Ansichtsfläche in Bezug auf die Durchsichtigkeit nicht berücksichtigt. Ein Nachweis über die Durchsichtigkeit ist zu führen.

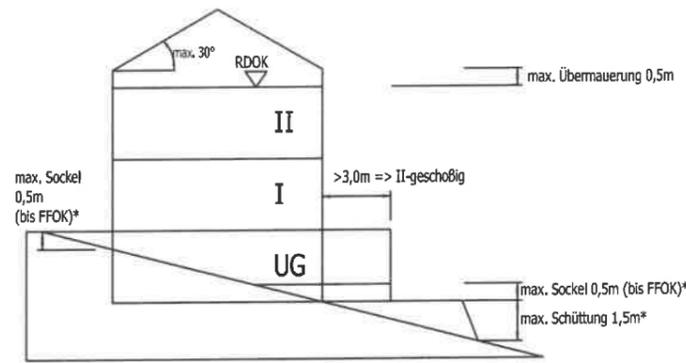
b) Stützmauern an Grundstücksgrenzen



2. Geschosse

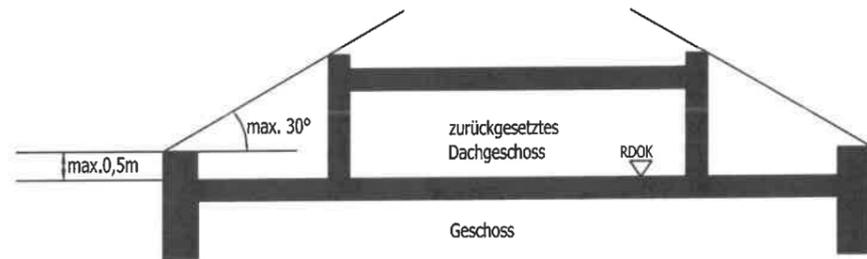


EBEN (*vom natürlichen Gelände gemessen)

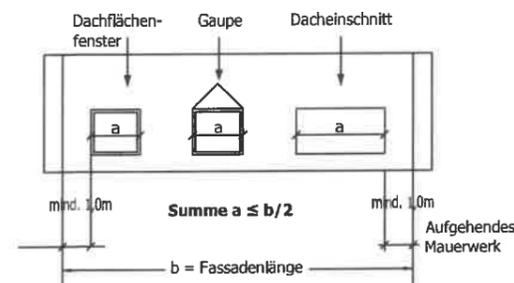


HANGLAGE

3. Zurückgesetztes Dachgeschoss (bei max. Anzahl an Geschossen)



4. Dacheinbauten



DARSTELLUNG GAUPE

5. Sichtweiten gem. RVS 03.05.12

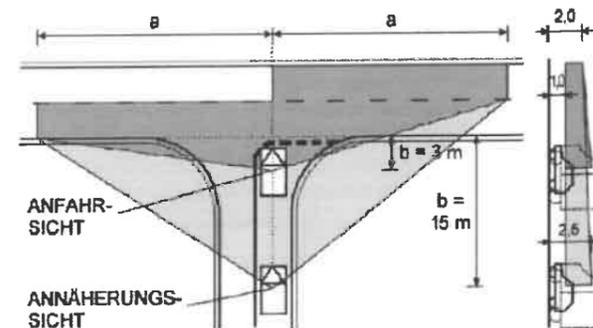


Abbildung Sichtweiten gem. RVS 03.05.12

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 RUHSTETTEN

M: 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL	DATUM
Änderungsverfahren gem. § 36 Abs. 4 OÖ ROG 1994 i.d.g.F				

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG	VON
ANSCHLAG	AM
ABNAHME	AM

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG

DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

NAME **lassy architektur + raumplanung ZT-GmbH**
 ANSCHRIFT **Stadtplatz 14, 4060 Leonding www.lassy.at
 Tel: +43 732 66 20 11-0 office@lassy.at**

LEONDING 16.02.2023

RUNDSIEGEL ORT DATUM UNTERSCHRIFT