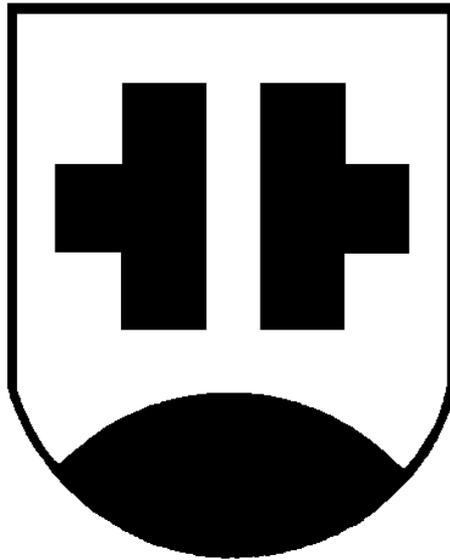


# Bebauungsplan 11.1

“Nordwest 4“



Gemeinde Pichl bei Wels  
Gemeindeplatz 7  
4632 Pichl bei Wels

Wichtiger Hinweis!

Der Bebauungsplan ist mittels Scanner digitalisiert worden und weist keinen Maßstab auf.

Er dient daher nur zur optischen Darstellung.

Die Gemeinde Pichl bei Wels übernimmt keinerlei Haftung gegenüber der Datengenauigkeit und der Rechtssicherheit!

# GEMEINDE PICHL bei Wels

EV. NR. BPL	EV. NR. Ä.
<b>11</b>	<b>11.1</b>

## BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "NORDWEST 4" ÄNDERUNG NR. 1 M 1 : 1000

### ÖFFENTLICHE AUFLAGE

### BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

AUFLAGENHINWEIS	VON	---	BIS	----
AUFLAGE	VON	---	BIS	----

ZAHL	Gem-031-2-B/11.01-2002
DATUM	- 1. Okt. 2002

ENTFÄLLT

- da Verständigung gem. § 36  
OÖ. ROG. 1994 i.d.g.F.



*[Signature]*  
(Doppelbauer)

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

### GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG

### KUNDMACHUNG

Gemäß § 34 OÖ. ROG. 1994 i.d.g.F.  
nicht gegeben !

KUNDMACHUNG	VOM	- 2. Okt. 2002
ANSCHLAG	AM	- 2. Okt. 2002
ABNAHME	AM	17. Okt. 2002



*[Signature]*  
(Doppelbauer)

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

### VERORDNUNGSPRÜFUNG

DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

258052/1-2002  
30.10.2002  
*[Signature]*  
Für die Oö. Landesregierung  
*[Signature]*

### PLANVERFASSER



**ARCHITEKT DIPL.ING. ERICH DEINHAMMER**  
BEHÖRDLICH AUTOR. U. BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
ALLG. BEEID. UND GERICHTL. ZERTIFIZ. SACHVERSTÄNDIGER  
4070 EFERDING, DACHSBERGERBACHSTR. 11  
TELEFON: 07272/ 3245 FAX: 07272/ 3245-54  
e-mail: architekt.deinhammer@aon.at

RUNDSIEGEL

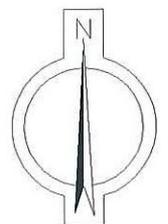
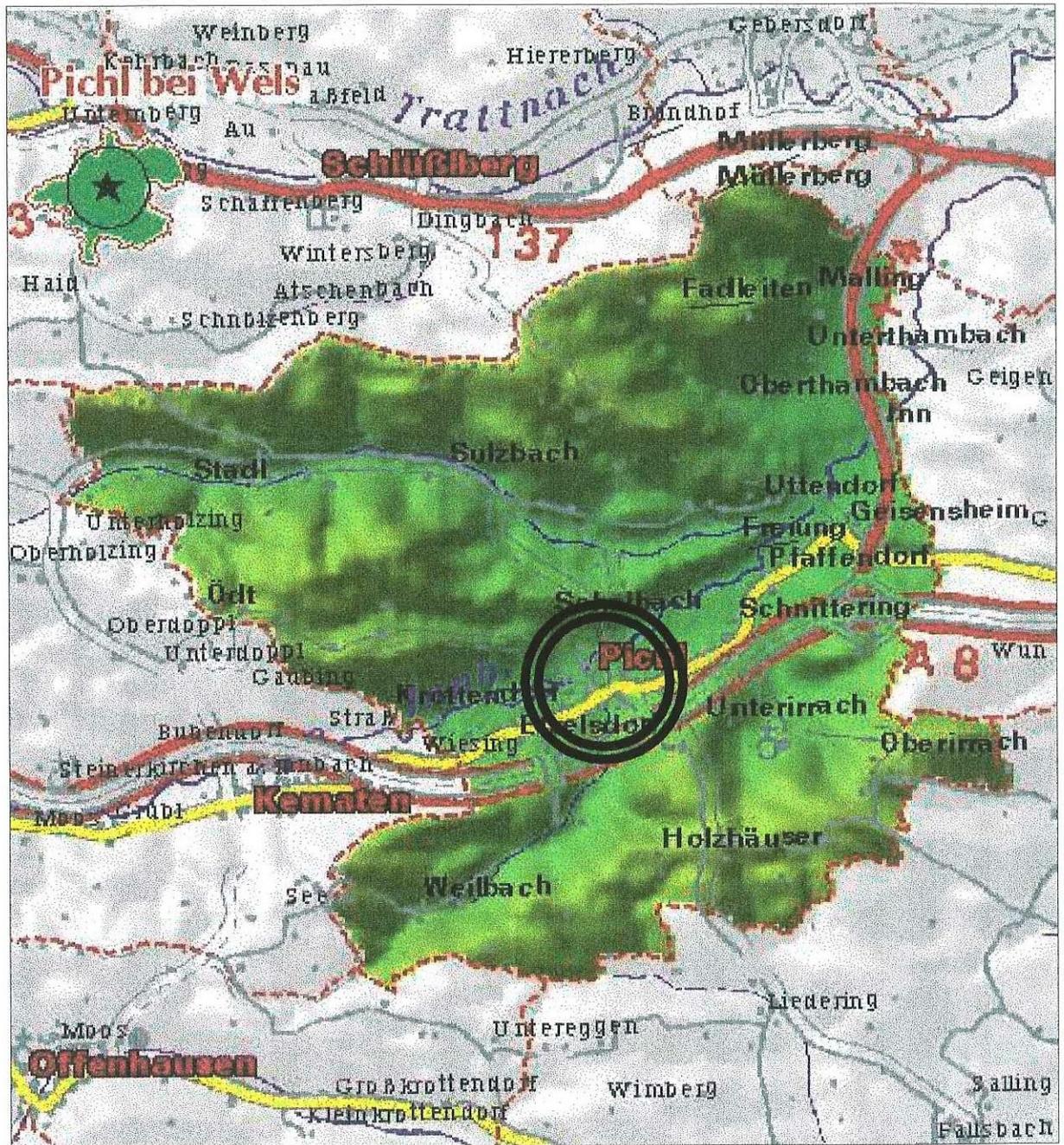
EFERDING  
ORT

überarbeitet: 18. September 2002  
07. JUNI 2002

DATUM

*[Signature]*  
UNTERSCHRIFT

# ÜBERSICHT:



**Gestaltungsrichtlinien und Erläuterungen mit bindenden Vorschriften für die Bebauung beim Bebauungsplan Nr. 11, Änd. Nr.1, "NORDWEST 4", Gemeinde PICHL bei Wels**

**1.) Art der Widmung: Wohngebiet**

**2.) Bauweise: offene Bauweise im Wohngebiet**

**3.) Baufluchtlinien und bebaubare Flächen:**

Die Hauptgebäude sind innerhalb der bebaubaren Fläche, die durch die Baufluchtlinien begrenzt wird, nach vorgeschriebener und bindender Gebäudehöhe, maximaler Zahl der Vollgeschoße und frei wählbarer Hauptfirstrichtung zu errichten. Der Abstand zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze ist lt. OÖ. BauTG mit mind. 3 m gegeben und einzuhalten.

**4.) Anzahl der Vollgeschoße:**

1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss als Höchstgrenze

**Gebäudehöhen:**

max. 405 cm bergseitig bis zum Dachanschnitt bei 1 Vollgeschoß

max. 495 bergseitig bis zum Dachanschnitt bei 1 Vollgeschoß

und ausgebautem Dachgeschoß

Die Gebäudehöhen sind auf das jeweilige Niveau des gewachsenen

Bodens bergseitig bezogen, bei den Garagen ist auf die Zufahrtsmöglichkeit

(max. 3% zum öffentl. Gut auf 5 m) zum öffentl. Gut bei der Planung

Bedacht zu nehmen.

**Höhenfestlegung: EG-FOK (Fußbodenoberkante) max. 45 cm bergseitig**

über gewachsenem Niveau.

**5.) Dächer:**

**Übermauerung max. 60 cm bei 1 Vollgeschoß;**

bei Ausbau von Dachgeschoßen max. 150 cm

**Dachform: Sattel-, Walmdach, Krüppelwalmdach**

Nebengebäude auch mit Flachdächern

**Dachneigung: Sattel- und Walmdach: 20 - 45°**

Krüppelwalm: mind. 36°, Schopf mind. 5° steiler

**Dachdeckung: Ziegeldeckung, kleinschuppiges Deckungsmaterial**

**Farbe: Rottöne (kein Orangerot oder Grellrot) oder Grautöne (kein Hellgrau)**

**Dachausbauten: können bei Erhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung und Übermauerung durchgeführt werden.**

**6.) Garagen: Innerhalb der bebaubaren Fläche, oder unter Berücksichtigung des Oö. BauTG im Einvernehmen mit der Baubehörde auch außerhalb.**

Max. Größe, wenn Garage außerhalb der bebaubaren Fläche

errichtet wird, max. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Höhe lt. OÖ. BauTG in der gültigen Fassung. Bei geneigtem Dach gleiche Dachneigung wie Hauptgebäude. Errichtung eines

Flachdaches bei Garagen ist möglich.

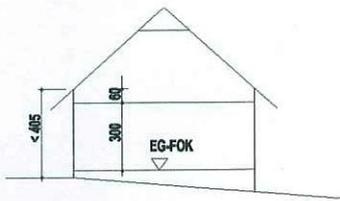
Dachdeckung und Dachfarbe wie Hauptgebäude.

Je Wohneinheit müssen mind. 2 PKW-Stellplätze vorgesehen werden.

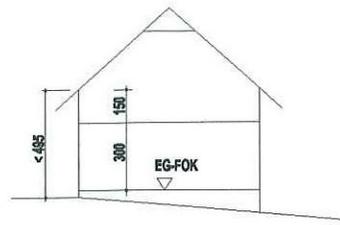
Die Garagenzufahrt darf zur Straße nicht eingezäunt bzw.

abgeschlossen werden.

**DACHNEIGUNG SATTEL-oder WALMDACH 20 - 45°,  
KRÜPPELWALM MIND. 36°, SCHOPF MIND. 5° STEILER**



**1 Vollgeschoß**



**1 Vollgeschoß mit  
ausgebautem Dachgeschoß**

- 7.) Nebengebäude:** Im Einvernehmen mit der Baubehörde unter nachfolgender Voraussetzung möglich:  
Bebaubare Fläche für Nebengebäude bis zu einem Gesamtausmaß gem. Oö. BauTG in der gültigen Fassung ergibt sich aus der Einhaltung eines Mindestabstandes von den seitlichen und den rückwärtigen Grenzen des Bauplatzes. Für Garten- und Gerätehütten sowie ähnlichen Nebengebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 12 m<sup>2</sup> gelten die Abstandsbestimmungen nicht. Entlang der Gemeindestraßen dürfen in einem Abstand von 3 m keine Gebäude errichtet werden, auch keine Nebengebäude.
- 8.) Baukörper:** Bei Neuplanungen sind die Baukörper in einfacher Form auszuführen. Die bebaute Fläche der Hauptgebäude muß eine Mindestfläche von 80 m<sup>2</sup> aufweisen.
- 9.) Außengestaltung der Hauptgebäude, Garagen, Nebengebäude und Einfriedungen:**  
Verputz in gedeckten Farben (keine grellen Farben) oder Holzverkleidungen im Einvernehmen mit der Baubehörde.  
Zäune und Einfriedungen: Keine Massivbauweise (z.B. Ziegel, Füllstein, Beton u. dgl.) und maximale Höhe von 150 cm.  
Stützmauern: An der Grundstücksgrenze dürfen max. 130 cm hohe Sockel ausgeführt werden.
- 10.) Balkone:** Die Balkone sind in einfacher Ausführung auszuführen.
- 11.) Trinkwasserversorgung:** Ortswasserleitung
- 12.) Abwasserbeseitigung:** Ortskanalisation
- 13.) Energieversorgung:** Energie AG OÖ
- 14.) Grundlagen und Maßungenaugkeiten:**
- Planungsunterlagen: DKM M 1:1.000, Bundesamt f. Eich- und Vermessungswesen Höhenschichtenlinien und Photogrammetrische Auswertung, Vermessungsbüro DI Walter Höllhuber, Wels.
  - Maßungenaugkeiten: Geringfügige Maßungenaugkeiten sind möglich. Bei Vermessungen ist im Falle von Veränderungen auf Grund von Maßungenaugkeiten der Ortsplaner beizuziehen.

**DAS PLANUNGSGBIET LIEGT IM ANFLUGSEKTOR DES FLUGHAFENS WELS UND IM  
WASSERSCHUTZGBIET DER HEILQUELLE BAD SCHALLERBACH.**

**LEGENDE :**



**STRASSENFLUCHTLINIE**



**BAUFLUCHTLINIE**



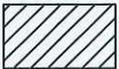
**GRENZLINIE**



**GRUNDSTÜCKSGRENZE**



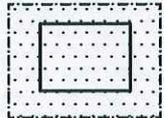
**BAUPLATZGRENZE GEPLANT**



**BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE**



**BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE**



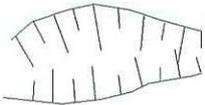
**WOHNGEBÄUDE IN UNVERBINDLICH VORGE-  
SCHLAGENER BAUFORM, FREI WÄHLBARER FIRST-  
RICHTUNG INNERHALB DER BEBAUBAREN FLÄCHE**



**BAUPLATZNUMMER**



**HÖHENSCHICHTLINIE**



**BÖSCHUNG**

**W**

**WOHNGEBIET**

**Ln**

**LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE**



**GRENZE DES PLANUNGSRAUMES**

<b>WIDMUNG</b>	<b>GESCHOSSZAHL</b>
<b>BAUWEISE</b>	<b>DACHFORM</b>
<b>GESCHOSSFLÄCHENZAHL</b>	

**NUTZUNGSSCHABLONE**

**W ... Wohngebiet**

**I+D ... max. 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss**

**o ... offenen Bauweise**

**SD, WD, KWD ... Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach**

**GESCHOSSFLÄCHENZAHL ... m<sup>2</sup> überbaute Geschossfläche / m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**



M 1 : 1.000



**Ln**

**W+D**  
**O.SD. WD, KWD**  
**GFZ 0,35**

**BPL Nr. 5**  
**"NORTHWEST 2"**

**BPL Nr. 10**  
**"NORTHWEST 3"**

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

370

365

360

355

350

345

340

335

28

107

10

7

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1