Bebauungsplan 13.1

“Gartenwohnungen Nord“

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 **13** 1994	ÄND. NR. **13.1**

BEBAUUNGSPLAN NR. 13
ÄNDERUNG NR. 1
"GARTENWOHNUNGEN NORD"

M 1 : 1.000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

AUFLAGE	VON	BIS
	- 2. Nov. 2004	- 1. Dez. 2004

(Doppelbauer)

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

ZAHL	Gem - 031/2-13/13.01-2004
DATUM	14. Dez. 2004

(Doppelbauer)

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Eine Vorlage gemäß § 34 Abs.1 Oö. ROG 1994 zur Genehmigung [illegible] über- örtliche [illegible] besonderen Maße nicht berührt werden.

KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG	VOM	15. Dez. 2004
ANSCHLAG	AM	15. Dez. 2004
ABNAHME	AM	30. Dez. 2004

(Doppelbauer)

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Amt der Oö. Landesregierung
BauR - P - 258057/1-2005

Die Verordnungsprüfung hat keine Gesetzwidrigkeit ergeben.

Linz, am 28.01.05

Für die Oö. Landesregierung
im Auftrage

PLANVERFASSER

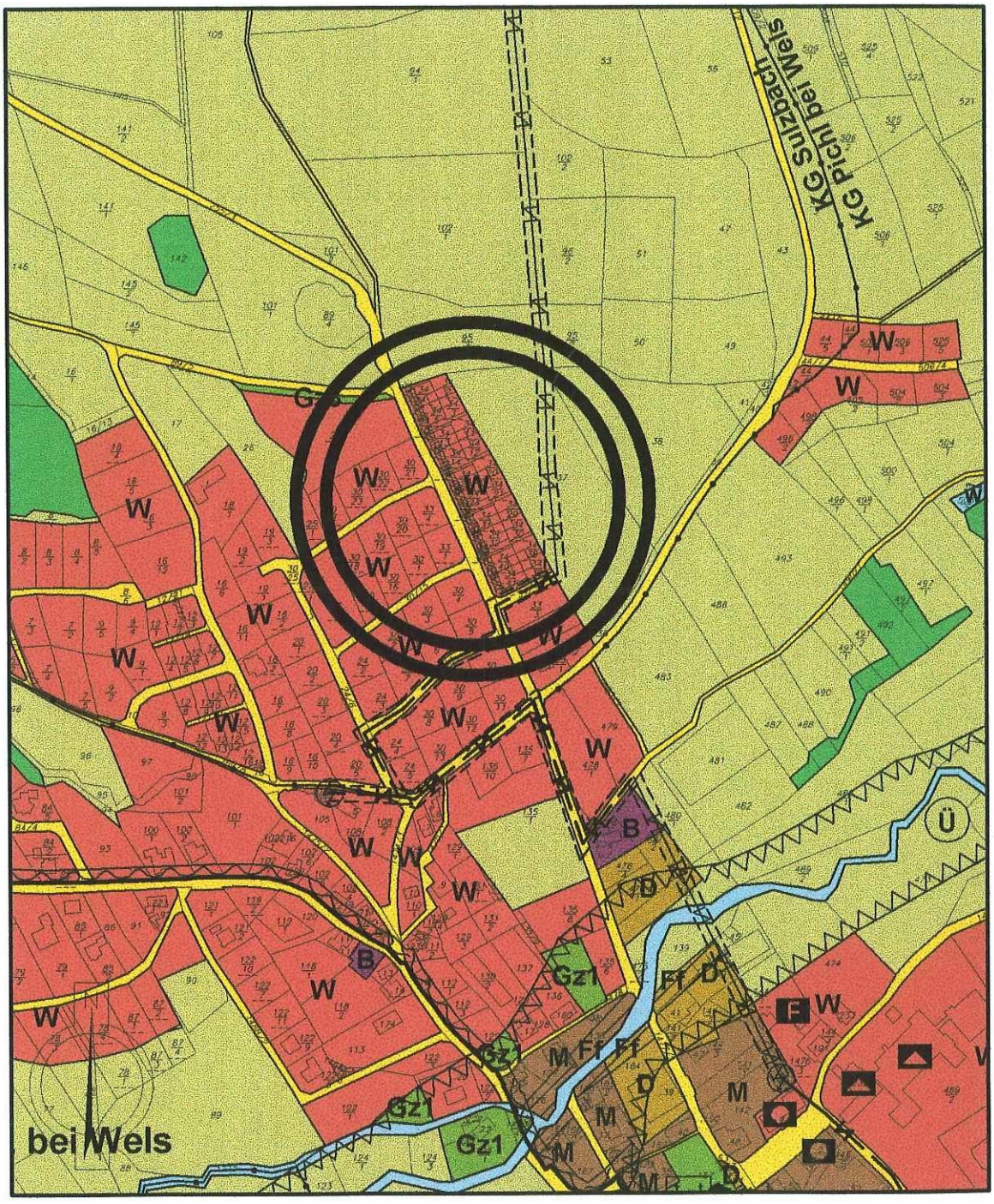
ARCHITEKT DIPL.ING. ERICH DEINHAMMER

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	ORT	DATUM	UNTERSCHRIFT
	EFERDING	20. September 2004	

ÜBERSICHT

Flächenwidmungsplan M 1 : 5.000



Gestaltungsrichtlinien und Erläuterungen mit bindenden Vorschreibungen für die Bebauung beim Bebauungsplan Nr. 13, "GARTENWOHNUNGEN NORD", Gemeinde PICHL bei Wels

1.) Art der Widmung: Wohngebiet

2.) Bauweise: Sonderbauweise im Wohngebiet

zulässig ist die Bebauung mit jeweils vier im Quadrat zusammengebauten Häusern gem. der zeichnerischen Darstellung.

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 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, sofern der BPL nichts anderes vorsieht.

4.) Anzahl der Vollgeschoße:

2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss als Höchstgrenze

Gebäudehöhen: max. 835 cm bergseitig bis zum Dachanschnitt bei 2 Vollgeschoßen mit ausgebautem Dachgeschoß

Die Gebäudehöhen sind auf das jeweilige Niveau des gewachsenen Bodens bergseitig bezogen.

Der Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des Niveaus ist vor Baubeginn festzulegen.

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. 150 cm

Dachform: Pyramidendach für das Hauptdach

Definition Hauptdach: Höchster Teil des Daches, der mind. die Hälfte des Daches ausmacht.

Dachneigung: Pyramidendach: 25 - 30°

Dachausbauten - Gaupen: Gaupen sind zulässig bei Einhaltung der max. Übermauerung und der max. Dachneigung.

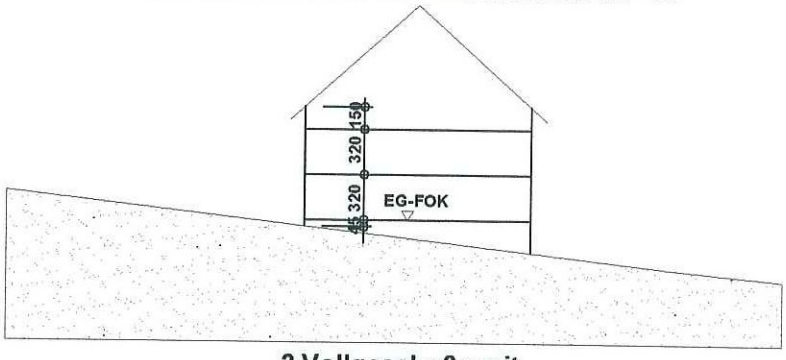
Gaupen sind an die Dachform anzupassen (z.B. Dreiecksgaupen, keine Hechtgaupen udgl.) und mit der Baubehörde und der Ortsplanung abzustimmen.

Pro Objekt ist nur eine einheitliche Gaupenlösung zulässig. Einhelligkeit ist herzustellen.

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 m² Nutzfläche, Höhe lt. OÖ. BauTG in der gültigen Fassung.

Je Wohneinheit müssen mind. 2 PKW-Stellplätze vorgesehen werden.
Die Garagenzufahrt darf zur Straße nicht eingezäunt bzw. abgeschlossen werden.

DACHNEIGUNG PYRAMIDENDACH 25 - 30°



2 Vollgeschoße 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 m² 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 m² aufweisen.

Im Kellergeschoß sind an der gemeinsamen Grundgrenze Aufschließungsgänge für die ostseitigen Hauseinheiten zulässig.

9.) Außengestaltung, Zäune und Einfriedungen:

Zäune und Einfriedungen: Keine Massivbauweise (z.B. Ziegel, Füllstein, Beton u. dgl.) und maximale Höhe von 120 cm.

Im Bereich der Sichtwinkel darf eine max. Höhe von 100 cm nicht überschritten werden.

Stützmauern: An der Grundstücksgrenze dürfen max. 60 cm hohe Sockel ausgeführt werden. Diese Höhe gilt bis 2 m von der Grundgrenze.

An der Südgrenze zum öffentlichen Grund Grst. Nr. 34/1 darf eine max. 100 cm hohe Stützmauer aus Löffelsteinen errichtet werden.

Notwendige Geländeböschungen zwischen den Bauplätzen dürfen max. 200 cm hoch sein.

10.) Trinkwasserversorgung: Ortswasserleitung

11.) Abwasserbeseitigung: Ortskanalisation

12.) Energieversorgung: Energie AG OÖ

13.) Grundlagen und Maßungenauigkeiten:

a) Planungsunterlagen: DKM M 1:1.000, Bundesamt f. Eich- und Vermessungswesen Höhenschichtenlinien und Photogrammetrische Auswertung , Vermessungsbüro DI Walter Höllhuber, Wels.

Terrestrische Vermessung: Karl Prenninger, Im Lus 31, 4552 Wartberg a.d. Krems

b) Maßungenauigkeiten: Geringfügige Maßungenauigkeiten sind möglich. Bei Vermessungen ist im Falle von Veränderungen auf Grund von Maßungenauigkeiten der Ortsplaner beizuziehen.

DAS PLANUNGSGEBIET LIEGT IM ANFLUGSEKTOR DES FLUGHAFENS WELS UND IM WASSERSCHUTZGEBIET DER HEILQUELLE BAD SCHALLERBACH.

LEGENDE :

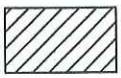
GRUNDSTÜCKSGRENZE

BAUFLUCHTLINIE

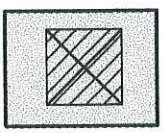
GRENZLINIE

STRASSENFLUCHTLINIE

ÖFFENTLICHE STRASSE MIT MITTELLINIE



BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE



BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE INNERHALB DER BEBAUBAREN FLÄCHE.

BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE G ... GARAGE

HOCHSPANNUNGSKABEL der Energie AG, 30 kV
Schutzabstände lt. ÖVE L20/1998 sind einzuhalten.

HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG der Energie AG, 30 kV
Schutzabstände lt. ÖVE L11/1979 sind einzuhalten.

BAUPLATZNUMMER

W WOHNGEBIET

LN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE

ABWASSERLEITUNG

TRINKWASSERLEITUNG

5 m HÖHENSCHICHTENLINIEN

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

NUTZUNGSSCHABLONE:

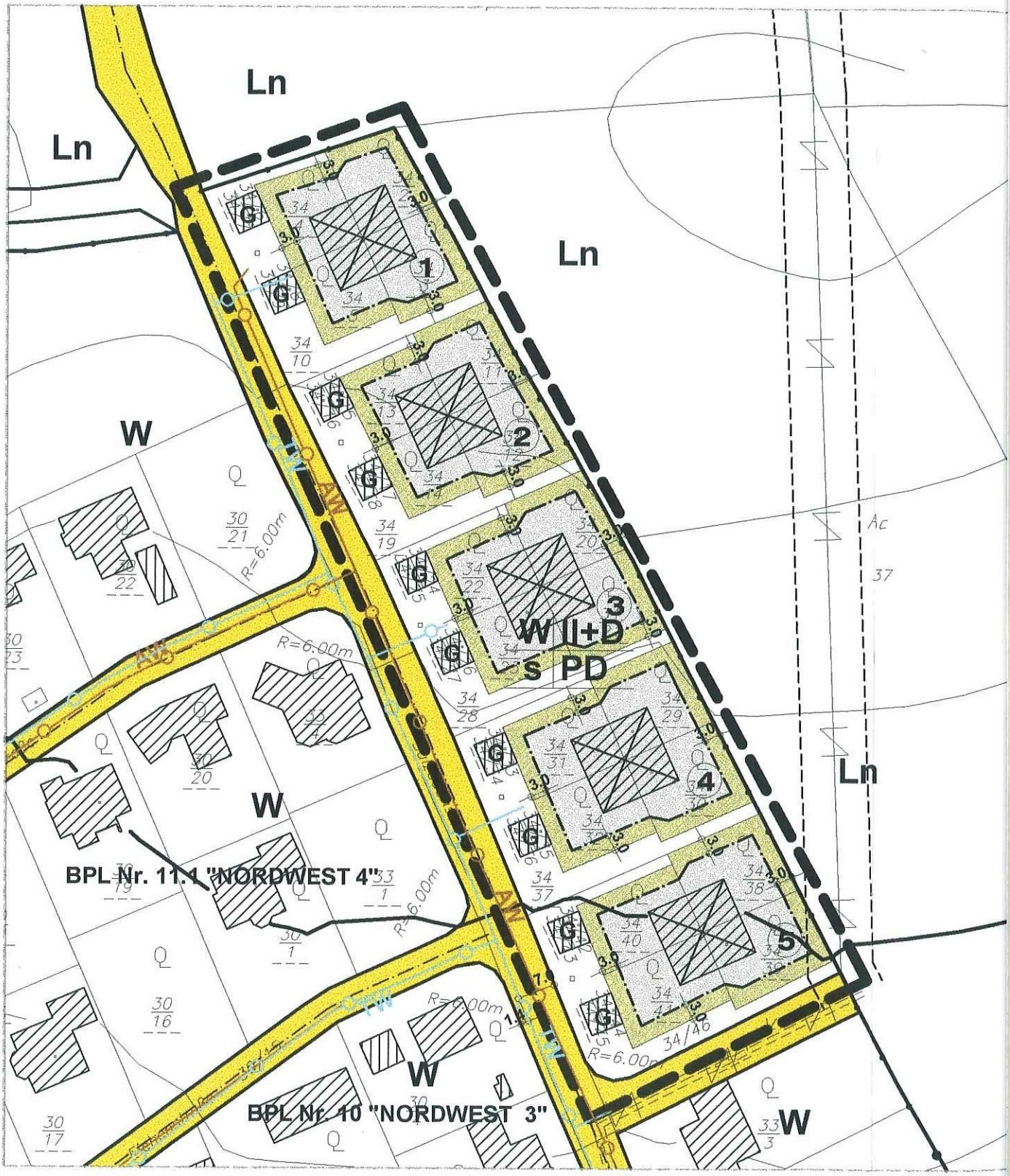
Widmung	Geschoßanzahl
Bauweise	Dachform

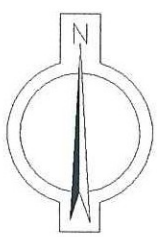
W ... Wohngebiet

II+D ... max. 2 Vollgeschoße mit ausgebautem Dachgeschoß

s ... sonstige Bauweise, zulässig ist die Bebauung mit jeweils 4 im Quadrat zusammengebaute Häusern gem. der zeichnerischen Darstellung.

PD ... Pyramidendach





MAßSTAB: M 1 : 1.000