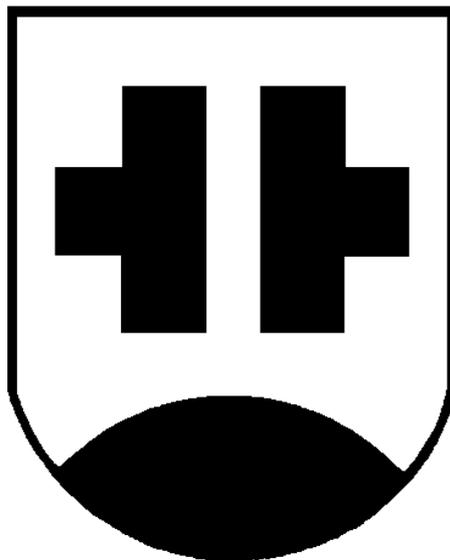


Bebauungsplan 18

“Waltenberger“



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!

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

"WALTENBERGER"

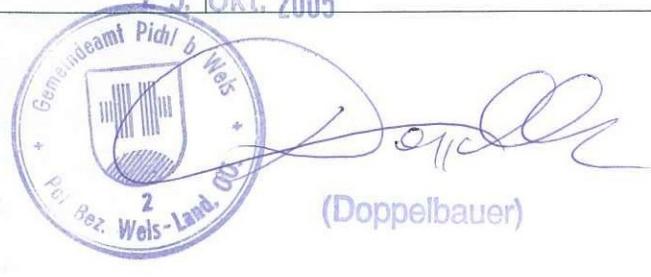
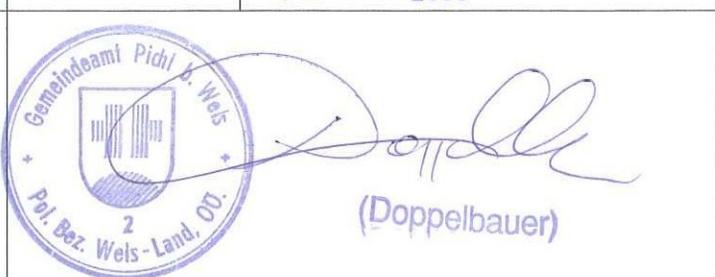
M 1 : 500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

AUFLAGE VON BIS
 25. Okt. 2005 22. Nov. 2005

ZAHL DATUM
 Gem-031/2-B/18-2005
 i 3. Dez. 2005

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Eine Vorlage gemäß § 34 Abs. 1 O.B. ROG 1994 zur Genehmigung war nicht erforderlich, weil überörtliche Interessen im besonderen Maße nicht berührt werden.

KUNDMACHUNG VOM 20. Dez. 2005
 ANSCHLAG AM 20. Dez. 2005
 ABNAHME AM - 4. Jan. 2006



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG

DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Am der Oö. Landesregierung
 BauR-P- 213068/2-2006
 Die Verordnungsprüfung hat keine Gesetzwidrigkeit ergeben.
 Linz, am 16. 1. 06 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

geändert: 29. November 2005
 29. Juni 2005



RUNDSIEGEL

EFERDING
ORT

DATUM

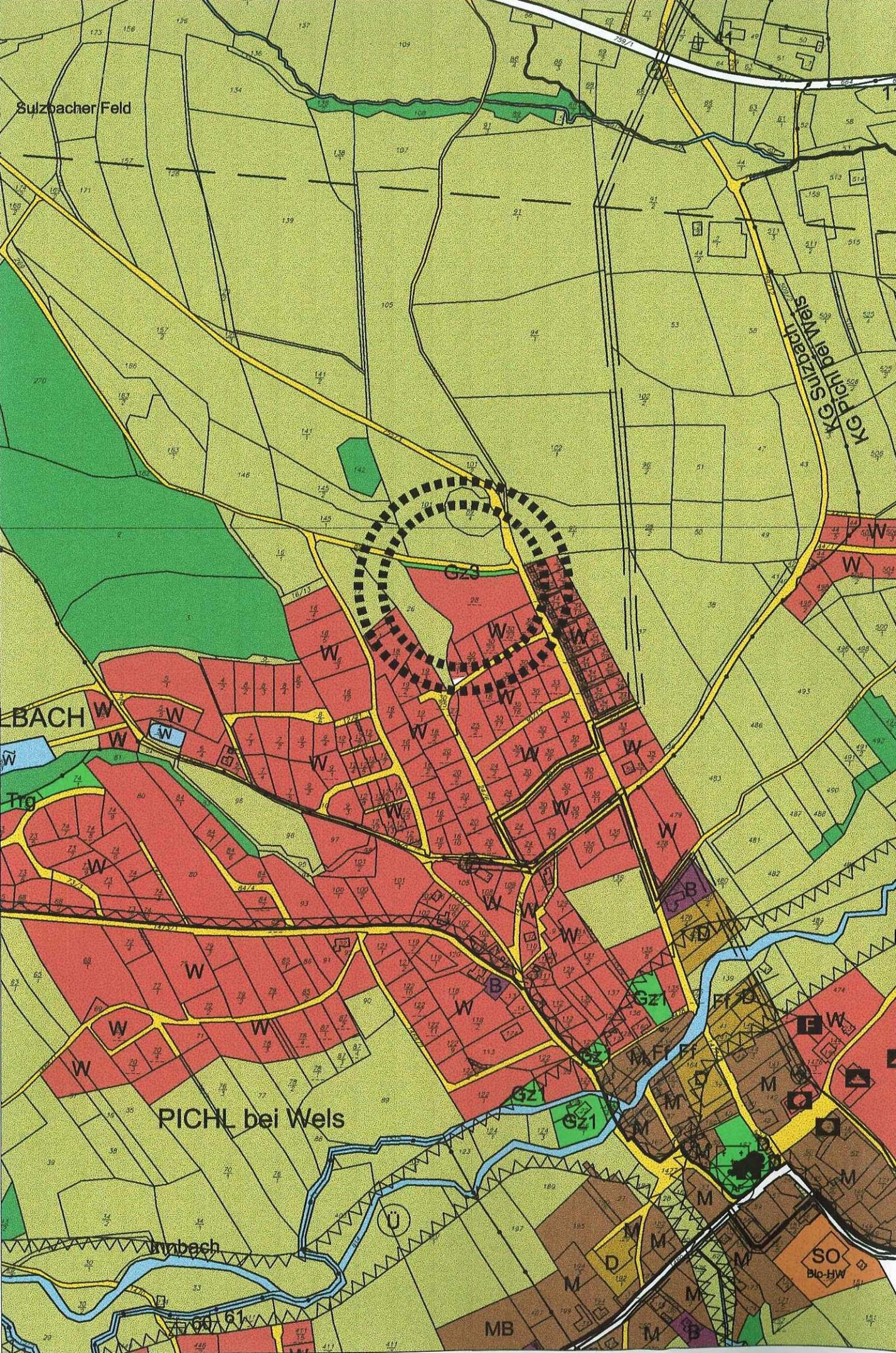
UNTERSCHRIFT

Sulzbacher Feld

KG Sulzbach
KG Pichl bei Wels

PICHL bei Wels

Imbach



Gestaltungsrichtlinien und Erläuterungen mit bindenden Vorschriften für die Bebauung beim Bebauungsplan Nr. 18, "WALTENBERGER", 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 Hauptfirstrichtung parallel zur Erschließung 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:

bei Sattel-, Walm und Krüppelwalmdach:

bergseitig max. 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachraum
talseitig maximal 2-geschossig in Erscheinung tretend

Gebäudehöhen: max. 495 cm bergseitig bis zum Dachanschnitt bei 1 Vollgeschoß und ausgebautem Dachraum

auf den Bauplätzen 4, 5, 6 darf eine max. Höhe bis zum Dachanschnitt talseitig 750 cm nicht überschritten werden.

Höhenfestlegung: EG-FOK (Fußbodenoberkante) max. 45 cm bergseitig über gewachsenem Niveau.

bei Pultdach:

eine max. Höhe bis zum Dachanschnitt talseitig von 750 cm darf nicht überschritten werden.

Die Gebäudehöhen sind auf das jeweilige Niveau des gewachsenen Bodens 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.

5.) Dächer:

Übermauerung: max. 60 cm
bei Ausbau von Dachräumen max. 120 cm

Dachform: Sattel-, Walmdach, Krüppelwalmdach für das Hauptdach
In Verbindung mit Niedrigenergiebauweise sind auch Pultdächer zulässig.
Die Ausführung ist mit der Baubehörde abzustimmen.
Bei Zu- u. Anbauten, Garagen u. sonstige Nebengebäude können auch andere Dachformen durchgeführt werden.

Dachneigung: Sattel- und Walmdach: 20 - 45°
Krüppelwalm: mind. 36°, Schopf mind. 5° steiler
Pultdach: 5 - 12°

Dachraumausbauten: können bei Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung und Übermauerung durchgeführt werden.

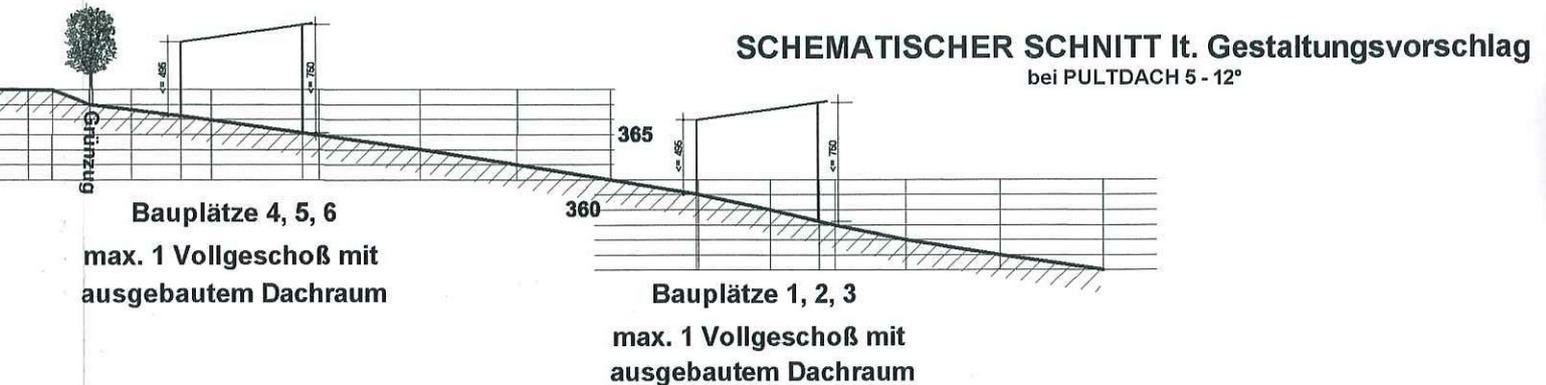
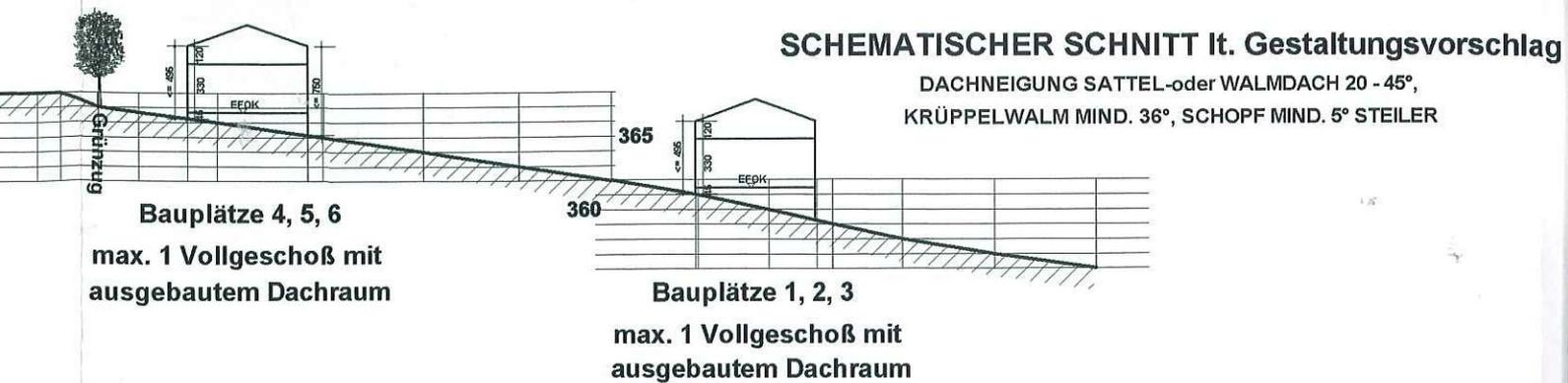
6.) Garagen: Innerhalb der bebaubaren Fläche, oder unter Berücksichtigung des Oö. BauTG im Einvernehmen mit der Baubehörde auch außerhalb.

Max. Größe, wenn Garage außerhalb der bebaubaren Fläche errichtet wird, max. 50 m² Nutzfläche, Höhe lt. OÖ. BauTG in der gültigen Fassung.

Errichtung eines Flachdaches bei Garagen möglich.

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

Die Garagenzufahrt darf zur Straße nicht eingezäunt bzw. abgeschlossen werden.



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.) 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 vom Urgelände.

Stützmauern: An der Grundstücksgrenze dürfen max. 130 cm hohe Sockel (vom Urgelände) ausgeführt werden. Zäune auf Stützmauern nur in lichter Bauweise mit einer max. Höhe von 100 cm.

9.) Grabenbestockung: Die Grabenbestockung im Südwesten des Planungsgebietes ist jedenfalls zu erhalten.

10.) Trinkwasserversorgung: Ortswasserleitung

11.) Abwasserbeseitigung: Ortskanalisation

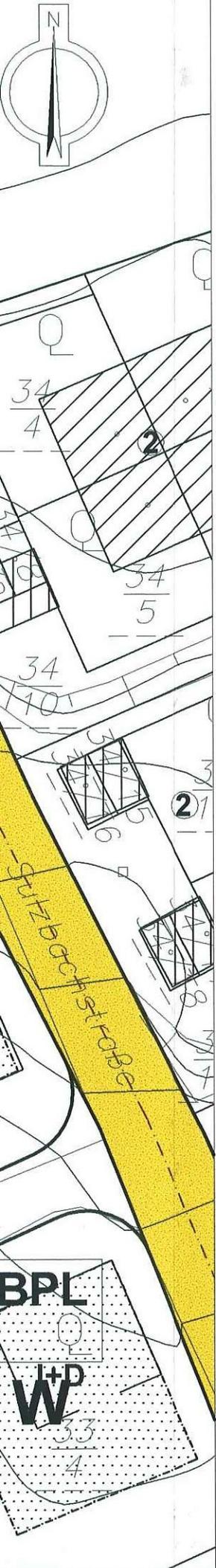
12.) Energieversorgung: Energie AG OÖ

13.) Grundlagen und Maßungenaugkeiten:

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

b) 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:



GRENZLINIE



STRASSENFLUCHTLINIE



ÖFFENTLICHE STRASSE MIT MITTELLINIE

AS

AUFSCHLIESSUNGSSTRASSE



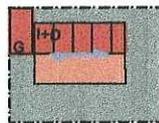
GRUNDSTÜCKSGRENZE



BAUPLATZGRENZE GEPLANT



BAUFLUCHLINIE



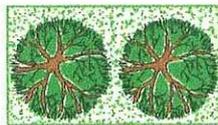
WOHNGEBÄUDE IN UNVERBINDLICH VORGESCHLAGENER BAUFORM UND VORGESCHRIEBENER FIRSTRICHTUNG INNERHALB DER BEBAUBAREN FLÄCHE UNTER ANGABE DER MAX. GESCHOSSANZAHL



BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE MIT ANZAHL DER BESTEHENDEN GESCHOSSE (1, 1+D, 2)



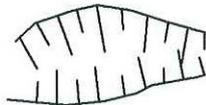
BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE



ZU PFLANZENDE BÄUME HEIMISCHER SORTEN - HOCHSTAMM

350

HÖHENSCHICHTLINIE



BÖSCHUNG

W o

OFFENE BAUWEISE IM WOHNGEBIET

Gz 3

GRÜNZUG - ÜBERGANG ZU LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN

Ln

LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE

SCHLEPPKURVE EINES 3-ACHSIGEN MÜLLFAHRZEUGES (10 m)



GRENZE DES PLANUNGSRAUMES



bestehender rechtskr. BPL
 Nr. 11 "NORDWEST 4"
 W

bestehender rechtskr.
 Nr. 11 "NORDWEST 4"
 W

Ln

Ln

A
 Baumreihe

W
 O

AS

W

Gensteig

GZ 3
 ca. 165 m²

GZ 3
 ca. 200 m²

ca. 10 m²

26

365

ca. 60 m²

ca. 310 m²

ca. 650 m²

ca. 750 m²

ca. 675 m²

ca. 1.080 m²

ca. 720 m²

ca. 720 m²

ca. 435 m²

2

2

6

5

4

3

3

1

2

1

I+D

I+D

I+D

I+D

G

I+D

G

I+D

G

I+D

G

I+D

2

2

2

2

2

2

2