

Maßstab 1:5000  
 Mittelpunkt: 41306; 338804  
 links unten: 40876; 338158  
 rechts oben: 41736; 339451

Quellen © DORIS, BEV  
 Koordinatensystem Gauß-Krüger M31  
 Verwendung:  
 Bearbeiter:  
 Karte erstellt am: 07.05.2019  
 Flächenwidmungsplan

Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informationssystem [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 Tel. +43 732-7720-12605  
 Fax. +43 732-7720-212888  
 http://doris.ooe.gv.at



# GEMEINDE PICHL bei Wels

EV. NR. BPL.  
**26**  
 2 0 2 1

## BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "AUWEG SÜD"

M 1 : 1000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL
	23. JULI 2021	23. AUG. 2021	
			DATUM
  (Mag. <sup>a</sup> Aicher) RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER		  (Mag. <sup>a</sup> Aicher) RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER	
GENEHMIGUNG DER O.Ö. LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; color: red; text-align: center;">           Eine Vorlage gemäß § 34 Abs. 1 O.ö. ROG 1994 zur Genehmigung war nicht erforderlich, weil überörtliche Interessen im besonderen Maße nicht berührt werden.         </div>		KUNDMACHUNG	VOM
		ANSCHLAG	AM
		ABNAHME	AM
		  (Mag. <sup>a</sup> Aicher) RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER	
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG			
PLANVERFASSER			



**kraus georg**  
 Architekt ZT GmbH  
 Dachsbergerbachstr. 11, 4070 Eferding  
 07272/3245 office@kraus-architekt.at

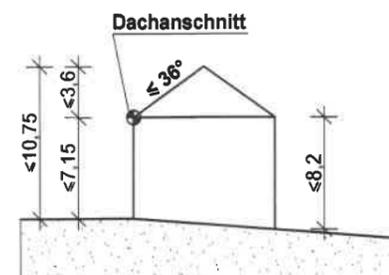
**Gestaltungsrichtlinien und Erläuterungen mit bindenden Vorschriften für die Bebauung beim Bebauungsplan Nr. 26 "Auweg Süd" in der Gemeinde PICH L bei Wels**

- 1.) Art der Widmung: W... Wohngebiet
- 2.) Bauweise: offene Bauweise im Wohngebiet  
Einzelhausbebauung mit max. 3 Wohneinheiten; Doppel- und Reihenhäuser sind unzulässig.
- 3.) Baufluchtlinien und bebaubare Flächen:  
Die Hauptgebäude sind innerhalb der bebaubaren Fläche, die durch die Baufluchtlinien begrenzt wird, nach vorgeschriebener und bindender max. Gebäudehöhe und maximaler Zahl der Geschoße zu errichten.  
Die Baufluchtlinien sind, soweit nicht kotiert, maßstäblich zu übernehmen.  
Die geplanten Grundstücksgrenzen sind veränderbar (+/- 10%)
- 4.) Anzahl der Geschoße:  
max. 2 Geschoße zulässig
- Gebäudehöhen: max. 715 cm bergseitig bis zum Dachanschnitt.  
max. 1075 cm bergseitig bis zum First.
- Die Gebäudehöhen sind auf das jeweilige Niveau des gewachsenen Bodens bergseitig bezogen.  
Der Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des Niveaus ist vor Baubeginn festzulegen.  
Talseitig darf das Objekt max. 2-geschoßig in Erscheinung treten und eine max. Höhe bis zum Dachanschnitt von 820 cm nicht überschreiten.
- Geschoßflächenzahl:  
GFZ mind. 0,10 - max. 0,35
- Berechnungsgrundlage: in die Gesamtgeschoßfläche sind einzurechnen:  
- Die Summe der Geschoße nach den Außenmaßen der Gebäude  
- Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume in Dachgeschoßen, Dachraumausbauten und Kellergeschoßen einschließlich ihrer Umfassungswände.
- Glashäuser, Garten- u. Gerätehütten, Schutz- u. Flugdächer, sowie ähnliche Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von bis zu 15 m<sup>2</sup>, Balkone, Loggien, Erker, Terrassen, Garagen, überdachte Tiefgarageneinfahrten, Vordächer und ähnliche bauliche Anlagen bleiben bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.
- 5.) Dächer:  
Dachform: frei wählbar  
Dachneigung: max. 36°
- 6.) Garagen: lt. Oö. BauTG 2013  
Es ist ein Mindestabstand von 5,0 m zum öffentlichen Gut als Stauraum vorzusehen und die Garagenzufahrt darf zur Straße nicht eingezäunt bzw. abgeschlossen werden.  
Auf die Zufahrtsmöglichkeit mit einer max. Neigung von 5% zum öffentl. Gut auf 5 m ist bei der Planung Bedacht zu nehmen. Oberflächenwässer dürfen nicht auf das öffentliche Gut entsorgt werden.  
Pro Wohneinheit sind 3 PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind so nachzuweisen, dass kein Stellplatz / keine Fläche herangezogen werden darf, welche einem anderen erf. Stellplatz als Zufahrt dient.  
Carport: mind. 2,0m Abstand vom weitest vorspringenden Bauteil bis zur Strassenfluchtlinie.

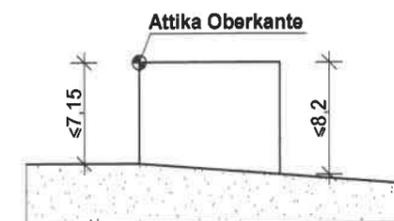
**SCHEMASCHNITTE**

(Bemaßungsangaben in m)

**BEI GENEIGTEN DÄCHERN:**

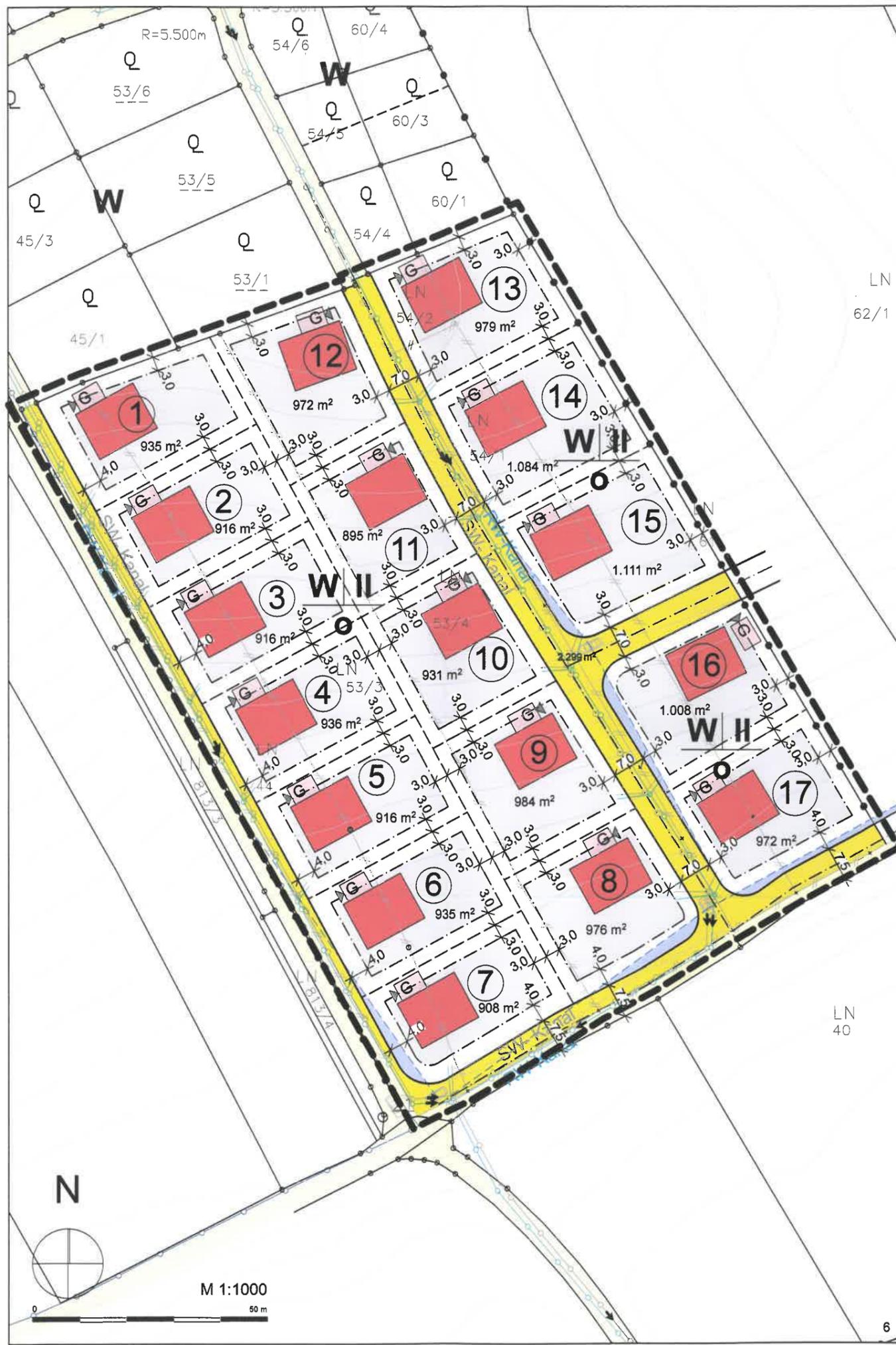


**FLACHDÄCHER:**



- 7.) Nebengebäude: lt. Oö. BauTG 2013  
Im Bereich zwischen öffentlichem Gut und der vorderen Baufluchtlinie dürfen keine Nebengebäude errichtet werden.
- 8.) Außengestaltung, Zäune Einfriedungen und Stützmauern:  
Zäune und Einfriedungen: Keine Massivbauweise (z.B. Ziegel, Füllstein, Beton u. dgl.)  
Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Gut nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m errichtet werden.  
Bei Stützmauern an der GG zum öffentlichen Gut mit einer Höhe von max. 1,50 m darf eine aufgesetzte Absturzsicherung nur in durchsichtiger Ausführung und mit einer max. Höhe von 1,0 m errichtet werden.  
Zaunhöhen gelten auch für lebende Zäune.  
Stützmauern: An der Grundstücksgrenze dürfen max. 150 cm hohe Sockel ausgeführt werden. Diese Höhe gilt bis zu einer Tiefe von 2 m ab der Grundstücksgrenze.  
Im Bereich der Sichtwinkel darf eine max. Höhe von 80 cm nicht überschritten werden. Der Sichtwinkelbereich muss vom jeweiligen Grundstückseigentümer gepflegt werden.
- 9.) Oberflächenentwässerung:  
Die Oberflächenwässer aus den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken sind in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
- 10.) Trinkwasserversorgung: Ortswasserleitung
- 11.) Abwasserbeseitigung: Ortskanalisation
- 12.) Energieversorgung: Energie AG OÖ
- 13.) Grundlagen und Maßungenaugkeiten:  
a) Planungsunterlagen: DKM, Bundesamt f. Eich- und Vermessungswesen  
Die digitalen Daten wurden aus dem Geografischen Informationssystem der Gemeinde Pichl bei Wels entnommen.  
b) Maßungenaugkeiten: Geringfügige Maßungenaugkeiten sind möglich.  
Bei Vermessungen ist im Falle von Veränderungen auf Grund von Maßungenaugkeiten der Ortsplaner beizuziehen.

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



**LEGENDE:**

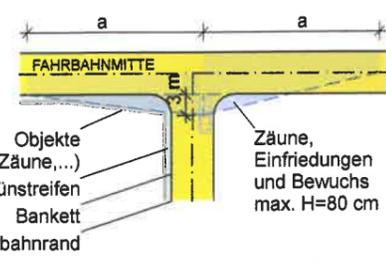
- STRASSENFLUCHTLINIE
- - - BAUFLUCHTLINIE
- KATASTRALGEMEINDEGRENZE
- GRENZLINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE AUFZULASSEN
- - - BAUPLATZGRENZE GEPLANT
- BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE
- BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE
- GEPLANTES WOHNGEBÄUDE IN UNVERBINDLICH VORGESCHLAGENER BAUFORM UND SITUIERUNG INNERHALB DER BEBAUBAREN FLÄCHE
- GARAGE
- ORDNUNGSNUMMER
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSTRASSE BESTAND
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSTRASSE NEUPLANUNG
- ZU-UND AUSFAHRTSVERBOT
- W** WOHNGEBIET
- LN LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE
- HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG MIT ALLFÄLLIGEM SCHUTZBEREICH
- TRAFOSTATION
- SCHICHTENLINIE
- TRINKWASSERLEITUNG
- SCHMUTZWASSERKANAL
- - - GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

**NUTZUNGSSCHABLONE:**

- BAULANDKATEGORIE  
W... WOHNGEBIET
- ZAHL DER GESCHOSSE
- BAUWEISE  
o... OFFENE BAUWEISE

**SICHTWINKEL**

gilt auch für Grundstücksausfahrten



Sichtweite, Schenkellänge a	Geschwindigkeit [km/h] der übergeordneten Straße							
	30	40	50	60	70	80	90	100
a <sub>min</sub> [m]	35	50	70	95	120	155	190	230
a <sub>PKW</sub> [m]	25	40	55	75	95	120	145	175

Verweis auf RVS-Richtlinie 03.05.12

Für Gemeindestraßenanbindungen ist grundsätzlich a<sub>min</sub> vorzusehen, bei verkehrlich unbedeuteten Straßen und Straßen mit geringem Schwerverkehr sowie bei Haus u. Grundstückseinfahrten kann die Sichtweite auf a<sub>PKW</sub> reduziert werden. Diese Sichtweiten sind auch für verkehrsberuhigte Straßenabschnitte und Kreuzungsbereiche mit Rechtsregel anzustreben.

M 1:1000

