

# GEMEINDE PICHL bei Wels

EV. NR. BPL.	EV. NR. Ä.
22	1
2011	

## BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "AUWEG" ÄNDERUNG NR. 1 M 1:1000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL
			PI-BauR-204-22.1-0/2019
			DATUM
			- 2. Juli 2019

Anstelle der öffentlichen Planauflage wurde das verkürzte Verfahren gemäß § 36 Abs. 4 Öo.ROG 1994 idF durchgeführt.



RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER	RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER
------------	---------------	------------	---------------

**GENEHMIGUNG**  
DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

**KUNDMACHUNG**

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

KUNDMACHUNG	VOM	19. Aug. 2019
ANSCHLAG	AM	21. Aug. 2019
ABNAHME	AM	- 5. Sep. 2019



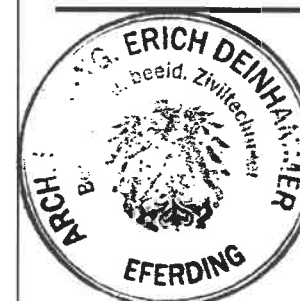
**VERORDNUNGSPRÜFUNG**  
DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

Amt der Oö. Landesregierung  
 Die Verordnungsprüfung hat keine Gesetzeswidrigkeit ergeben  
 Für die Oö. Landesregierung  
 im Auftrag



**PLANVERFASSER**

*Grojer*



**architekt dipl. ing. erichdeinhammer**  
 BEHÖRDLICH AUTOR. UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
 ALLGEMEIN BEEIDET. UND GERICHTL. ZERT. SACHVERSTÄNDIGER  
 A 4070 EFERDING, DACHSBERGERBACHSTR. 11 | TELEFON 07272/3245 | TELEFAX 07272/3245-154

RUNDSIEGEL	ORT	DATUM	UNTERSCHRIFT
	EFERDING	05.10.2018	<i>Deinhammer</i>

**Gestaltungsrichtlinien und Erläuterungen mit bindenden Vorschriften für die Bebauung beim Bebauungsplan Nr. 22 Änderung Nr.1, "Auweg" in der Gemeinde PICHL bei Wels**

1.) Art der Widmung: Wohngebiet

2.) Bauweise: offene, gekuppelte oder Gruppenbauweise 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 und maximaler Zahl der Geschosse zu errichten. Der Abstand zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze ist lt. OÖ. BauTG bei offener Bebauung mit mind. 3 m gegeben und einzuhalten, sofern der BPL nichts anderes vorsieht.

Die geplanten Grundstücksgrenzen sind veränderbar (bei offener Bebauung: +/- 10%) oder können entfallen wenn eine Größe von 1200 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Geschoßflächenzahl: bei Grst. < 800 m<sup>2</sup> : GFZ mind. 0,10 - max. 0,40

Geschoßflächenzahl: bei Grst. > 801 m<sup>2</sup> : GFZ mind. 0,10 - max. 0,35

4.) Anzahl der Geschosse:

2 Geschosse

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.

Bei den Garagen ist auf die Zufahrtmöglichkeit (max. 5% zum öffentl. Gut auf 5 m) zum öffentl. Gut bei der Planung Bedacht zu nehmen.

Talseitig darf das Objekt max. 2-geschoßig in Erscheinung treten und eine max. Höhe bis zum Dachanschnitt von 820 cm nicht überschreiten.

Höhenfestlegung: EG-FOK (Fußbodenoberkante) max.30 cm bergseitig über gewachsenem Niveau.

5.) Dächer:

Dachform: frei wählbar

Dachneigung: max. 36°

6.) Garagen:

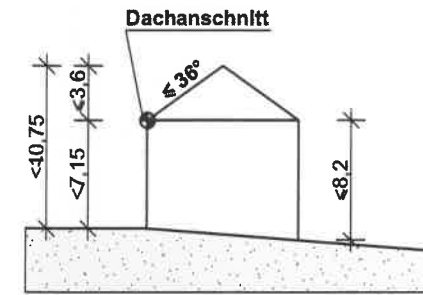
Innerhalb der bebaubaren Fläche, oder unter Berücksichtigung des Oö. BauTG im Einvernehmen mit der Baubehörde auch außerhalb.  
Max. Größe, wenn Garage außerhalb der bebaubaren Fläche errichtet wird, max. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Höhe lt. Oö. BauTG in der gültigen Fassung. Ein Mindestabstand von 5,0 m zum öffentlichen Gut ist als Stauraum vorzusehen. Je Wohneinheit müssen mind. 3 PKW-Stellplätze vorgesehen werden. (mind.2 Freistell- und 1 Garagenstellplatz)  
Die Garagenzufahrt darf zur Straße nicht eingezäunt bzw. abgeschlossen werden und nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Carport: mind. 2,0m Abstand vom weitest vorspringenden Bauteil bis zur Strassenfluchtlinie.

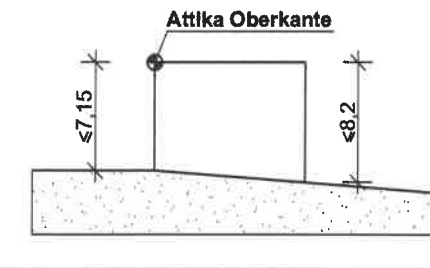
**SCHEMASCHNITTE**

(Bemaßungsangaben in cm)

**BEI GENEIGTEN DÄCHERN:**



**FLACHDÄCHER:**



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 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.) und maximale Höhe von 120 cm. Im Bereich der Sichtwinkel darf eine max. Höhe von 100 cm nicht überschritten werden.

Zaunhöhen gelten auch für lebende Zäune.

Stützmauern: An der Grundstücksgrenze dürfen max. 120 cm hohe Sockel ausgeführt werden. Diese Höhe gilt bis zu einer Tiefe von 2 m ab der Grundstücksgrenze.

10.) Trinkwasserversorgung: Ortswasserleitung

11.) Abwasserbeseitigung: Ortskanalisation

Oberflächenwässer dürfen nicht in den Ortskanal (Fäkalkanal) eingeleitet werden, und sind auf eigenem Grund entsprechend den Vorgaben des Siedlungswasserbaues zur Versickerung oder in einen Vorfluter abzuleiten.

12.) Energieversorgung: Energie AG OÖ

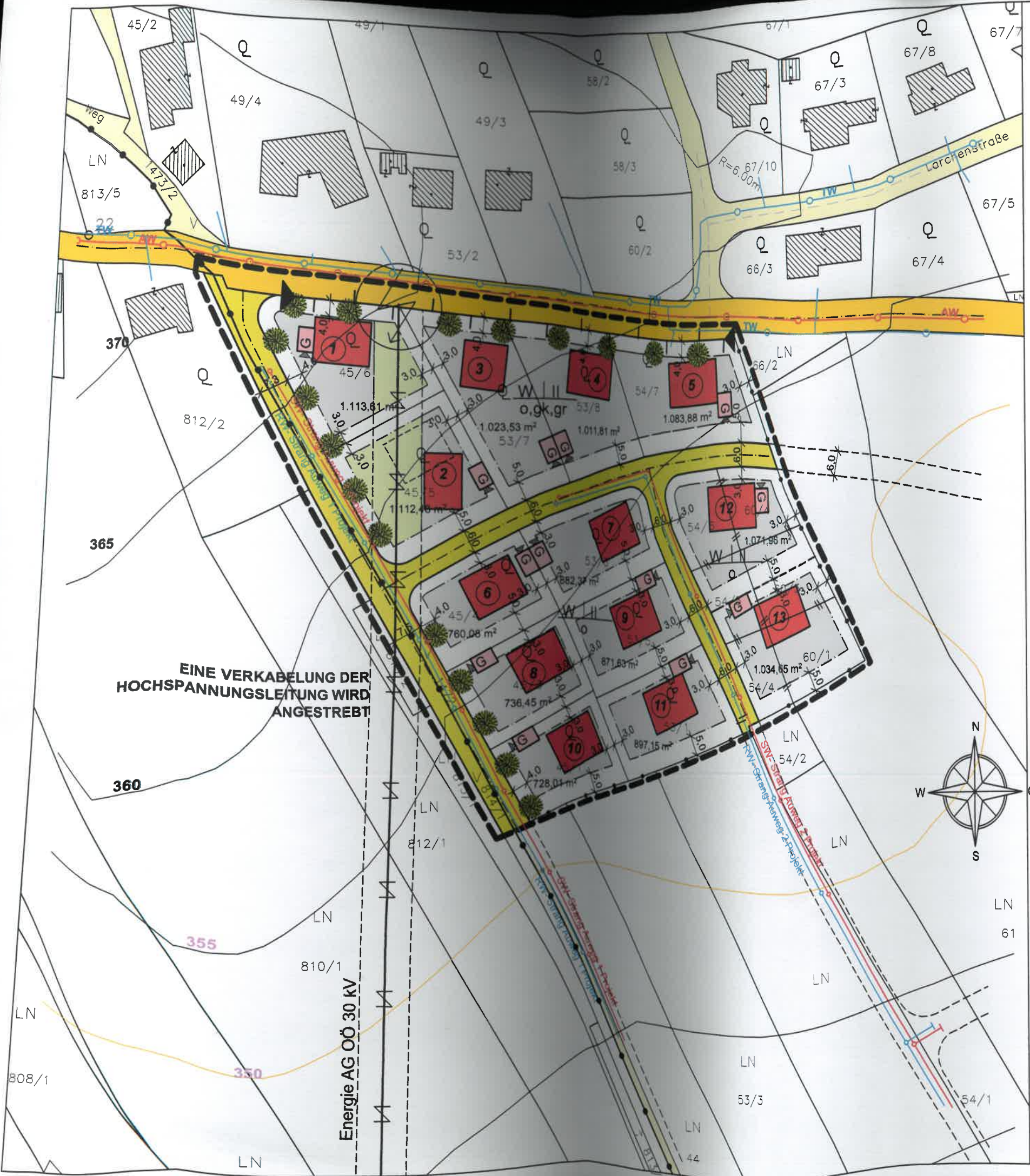
13.) Grundlagen und Maßungenaugigkeiten:

a) Planungsunterlagen: DKM M 1:1.000, Bundesamt f. Eich- und Vermessungswesen Höhengichtenlinien und Photogrammetrische Auswertung, Vermessungsbüro DI Walter Höllhuber, Wels. Terrestrische Vermessung: Karl Prenninger, Im Lus 31, 4552 Wartberg a.d. Krems

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

DAS PLANUNGSGEBIET LIEGT IM ANFLUGSEKTOR DES FLUGHAFENS WELS UND IM




























WASSERSCHUTZGEBIET DER HEILQUELLE BAD SCHALLERBACH.





EINE VERKABELUNG DER HOCHSPANNUNGSLEITUNG WIRD ANGESTREBT

Energie AG OÖ 30 kV




























**LEGENDE:**

-  STRASSENFLUCHTLINIE
-  BAUFLUCHTLINIE
-  KATASTRALGEMEINDEGRENZE
-  GRENZLINIE
-  GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  GRUNDSTÜCKSGRENZE AUFZULASSEN
-  BAUPLATZGRENZE GEPLANT
-  BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE
-  BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE
-  GEPLANTES WOHNGEBÄUDE IN UNVERBINDLICH VORGESCHLAGENER BAUFOR UND SITUIERUNG INNERHALB DER BEBAUBAREN FLÄCHE
-  GEPLANTES WOHNGEBÄUDE IN UNVERBINDLICH VORGESCHLAGENER BAUFOR UND SITUIERUNG INNERHALB DER BEBAUBAREN FLÄCHE BEI VERKABELTER HOCHSPANNUNGSLEITUNG
-  GARAGE
-  AUS- UND EINFahrTEN VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN
-  BAUPLATZNUMMER
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSTRASSE BESTAND
-  FRANZINGER GEMEINDESTRASSE
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSTRASSE NEUPLANUNG
-  ZU-UND AUSFAHRTSVERBOT
-  BÄUME ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN
-  WOHNGEBIET
-  LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE
-  HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG MIT ALLFÄLLIGEM SCHUTZBEREICH
-  TRAFOSTATION
-  SCHICHTENLINIE
-  TRINKWASSERLEITUNG
-  ABWASSERLEITUNG
-  GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES




**NUTZUNGSSCHABLONE:**

-  BAULANDKATEGORIE  
W... WOHNGEBIET
-  ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE  
o... OFFENE BAUWEISE, gk... GEKUPPELTE BAUWEISE, gr... GRUPPENBAU

## 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
	GEPLANTES WOHNGEBÄUDE IN UNVERBINDLICH VORGESCHLAGENER BAUFORM UND SITUIERUNG INNERHALB DER BEBAUBAREN FLÄCHE BEI VERKABELTER HOCHSPANNUNGSLEITUNG
	GARAGE
	AUS- UND EINFahrTEN VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN
	BAUPLATZNUMMER
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSTRASSE BESTAND
	FRANZINGER GEMEINDESTRASSE
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSTRASSE NEUPLANUNG
	ZU-UND AUSFAHRTSVERBOT
	BÄUME ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN
	WOHNGEBIET
	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE
	HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG MIT ALLFÄLLIGEM SCHUTZBEREICH
	TRAFOSTATION
	SCHICHTENLINIE
	TRINKWASSERLEITUNG
	ABWASSERLEITUNG
	GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

## NUTZUNGSSCHABLONE:

	BAULANDKATEGORIE W... WOHNGEBIET
	ZAHl DER VOLLGESCHOSSE
	BAUWEISE o... OFFENE BAUWEISE, gk... GEKUPPELTE BAUEISE, gr... GRUPPENBAUWEISE

## Gestaltungsrichtlinien und Erläuterungen mit bindenden Vorschriften für die Bebauung beim Bebauungsplan Nr. 22 Änderung Nr.1, "Auweg" in der Gemeinde PICHL bei Wels

- 1.) Art der Widmung: Wohngebiet
- 2.) Bauweise: offene, gekuppelte oder Gruppenbauweise 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 und maximaler Zahl der Geschoße zu errichten. Der Abstand zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze ist lt. OÖ. BauTG bei offener Bebauung mit mind. 3 m gegeben und einzuhalten, sofern der BPL nichts anderes vorsieht.

Die geplanten Grundstücksgrenzen sind veränderbar (bei offener Bebauung: +/- 10%) oder können entfallen wenn eine Größe von 1200 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Geschoßflächenzahl: bei Grst. < 800 m<sup>2</sup> : GFZ mind. 0,10 - max. 0,40  
 Geschoßflächenzahl: bei Grst. > 801 m<sup>2</sup> : GFZ mind. 0,10 - max. 0,35

- 4.) Anzahl der Geschoße:

2 Geschosse

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.

Bei den Garagen ist auf die Zufahrtsmöglichkeit (max. 5% zum öffentl. Gut auf 5 m) zum öffentl. Gut bei der Planung Bedacht zu nehmen.

Talseitig darf das Objekt max. 2-geschoßig in Erscheinung treten und eine max. Höhe bis zum Dachanschnitt von 820 cm nicht überschreiten.

Höhenfestlegung: EG-FOK (Fußbodenoberkante) max.30 cm bergseitig über gewachsenem Niveau.

- 5.) Dächer:

Dachform: frei wählbar

Dachneigung: max. 36°

- 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. Ein Mindestabstand von 5,0 m zum öffentlichen Gut ist als Stauraum vorzusehen. Je Wohneinheit müssen mind. 3 PKW-Stellplätze vorgesehen werden. (mind.2 Freistell- und 1 Garagenstellplatz) Die Garagenzufahrt darf zur Straße nicht eingezäunt bzw. abgeschlossen werden und nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Carport: mind. 2,0m Abstand vom weitest vorspringenden Bauteil bis zur Strassenfluchtlinie.

7.)

8.)

10.)

11.)

12.)

13.)

DA

WA