

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser, einschließlich anfallendem Regenwasser von Dachflächen, hat auf Grundlage fachtechnischer Planung und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu erfolgen.

7.2 An das öffentliche Wasser- und Kanalnetz ist anzuschließen. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Energieversorgungsnetz.

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



SONSTIGE ERSICHTLICHMACHUNG

GRUNDSTÜCKSGRENZEN, gem. DKM 2020

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

GRENZE DES PLANUNGSGBIETES

SONSTIGE DARSTELLUNG

Höhenlinien (Datenquelle: DHM, Land Oö.)

5 m-Äquidistanz
 1 m-Äquidistanz

NUTZUNGSSCHABLONE

W,K... Flächenwidmung
 o,gk... Bauweise
 II,III... max. Zahl der Geschosse
 FH max. Firsthöhe (=Gesamthöhe)
 FH max. Firsthöhe in Meter über Adria
 GFZ Geschossflächenzahl
 GFA Grünflächenanteil

FARBDARSTELLUNG DER PLANINHALTE

BEBAUBARE FLÄCHE
 GRÜNFLÄCHE - FREIFLÄCHE
 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE

Plangrundlage: DKM 2020: © BEV 2021, DKM-Datenkopie vom 09.02.2021

Die Darstellung der Ersichtlichmachungen erfolgte gem. Datenlieferung übergeordneter Planungsträger. Der aktuelle Stand, die lagegenaue Richtigkeit und die Vollständigkeit sind bei Vorhaben vom jeweiligen Planungsträger einzuholen.

GEMEINDE ST. ULRICH BEI STEYR

EV.NR.BPL.

41

BEBAUUNGSPLAN Nr. 41

Reihenhausbebauung
Ulrichstraße

M 1 : 1.000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

AUFLAGE VON BIS
 25.01.2021 22.02.2021

**BESCHLUSS
DES GEMEINDERATES**

ZAHL DATUM
 004-1131-2021-AKIVA
 11. März 2021



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER *A. Lohy*



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER *A. Lohy*

**GENEHMIGUNG
DER OÖ. LANDESREGIERUNG**

Amt der Oö. Landesregierung
 RO-2020- 227677/16
 Dieser Plan wurde mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 31.05.2021 gemäß § 34 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F. aufsichtsbehördlich genehmigt.
 Für die Oö. Landesregierung im Auftrag

Mag. Pöschel



KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG VOM 10. Juni 2021
 ANSCHLAG AM 10. Juni 2021
 ABNAHME AM 28. Juni 2021



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER *A. Lohy*

**VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG**

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

Jany

PLANVERFASSER

DATUM 08.06.2020, 22.01.2021, 22.02.2021, 23.02.2021

TOPOS III
 Stadt- & Raumplanung
 DI Gerhard Lueger | DI Karin Schwarz

DI Gerhard Lueger | Geschäftsführender Gesellschafter
 DI Karin Schwarz | Gesellschafterin ppa.
 Mag. Bernadette Reiter
 Mag. Christine Pointl

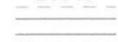
TOPOS III - Stadt- & Raumplanung

Landstraße 85, A-4020 Linz | +43 (0)732 783596 | www.topos3.at | office@topos3.at | FN 178676 | Landesgericht Linz

LEGENDE

ERSICHTLICHMACHUNG

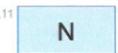
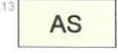
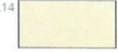
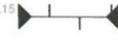
W WOHNGEBIET

L1343
 LANDESSTRASSEN L MIT SCHUTZZONEN

 HINWEISBEREICH
Ru = Rutschung (gesamter Planungsraum)

 GEOGENES BAUGRUNDRISIKO STUFE 2 - RISIKOTYP A

NORMATIVER INHALT

- L1 s (o/gr) SONSTIGE BAUWEISE - Offene oder Gruppenbauweise.
Schaffung von Bauplätzen mit Gruppenbauweise nur bei gleichzeitiger Schaffung der zugeordneten benachbarten Bauplätze zulässig. Gleichzeitige Erteilung von Baubewilligungen für die eine Gruppe bildenden Bauplätze verbindlich.
- L2  STRASSENFLUCHTLINIE
- L3  BAUFLUCHTLINIE
- L4 II ZAHL DER GESCHOSSE als Höchstgrenze
- L5 FH 7,0m FIRSTHÖHE (=Gesamthöhe) als Höchstgrenze bezogen auf den im Plan dargestellten Höhenbezugspunkt. Angabe der zulässigen Firsthöhe (=Gesamthöhe) in Meter über Adria.
FHmax
..., müA
- L6 FOK HÖHENBEZUGSPUNKT für die maximal zulässige FIRSTHÖHE (=Gesamthöhe): in Meter über Adria
Die angegebene Höhe darf mit der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) nicht überschritten werden.
..., müA
- L7 GFZ 0,55 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Verhältnis der Gesamtgeschossfläche zur Bezugsfläche) als Höchstwert
In die Gesamtgeschossfläche sind einzurechnen:
Geschosse über dem Erdboden nach den Außenmaßen der Gebäude;
Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume in Dachgeschossen, Dachräumen und Kellergeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände;
Nebengebäude, Garagen und Abstellplätze mit Schutzdächern (Carports).
Bei der Ermittlung der Gesamtgeschossfläche bleiben Balkone, Loggien, Erker, Terrassen, Tiefgaragen inkl. überdachter Ein- und Ausfahrten, Schutzdächer (exkl. Carports), Dachvorsprünge und ähnliche bauliche Anlagen unberücksichtigt.
Bezugsfläche: Grundstücksfläche zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung (1.626 m²)
- L8 GFA 40 GRÜNFLÄCHENANTEIL (Grünfläche in Prozent der Bezugsfläche)
Mindestens 40 % der Bezugsfläche sind als Grünfläche zu gestalten. Kompensationsmaßnahmen sind zulässig.
Bezugsfläche: Grundstücksfläche zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung (1.626 m²)
- L9  ALS GEBÄUDE NUR GARAGEN (INKL. NEBENRÄUMEN) ZULÄSSIG. ABSTELLPLÄTZE MIT SCHUTZDÄCHERN (CARPORTS) ZULÄSSIG.
- L10  ALS GEBÄUDE BZW. GEBÄUDETEILE SIND LOGGIEN und WINTERGÄRTEN im Erdgeschoss, BALKONE, TERRASSENÜBERDACHUNGEN in Form eines Schutzdaches und ähnliche Bauwerke bzw. Gebäudeteile ZULÄSSIG.
- L11  NEBENGEBÄUDE UND SCHUTZDÄCHER mit einer bebauten Fläche bis insgesamt 9 m² je Wohneinheit und einer Gesamthöhe von maximal 3,0 m ZULÄSSIG.
- L12 MS Die MÜLLSAMMELSTELLE ist am mit MS gekennzeichneten Standort zu errichten.
- L13  Als ABSTELLPLÄTZE nur frei zugängliche Besucherstellplätze mit einer wasserdurchlässigen, begrünten Oberfläche ZULÄSSIG.
- L14  PRIVATE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE, geringfügige Lageveränderung unter Erhaltung der Erschließungsfunktion zulässig.
- L15  ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT

Textliche Festlegungen (für den gesamten Planungsraum)

T 1 Gebäude und Schutzdächer außerhalb der Baufluchtlinien

- T 1.1 Die Neuerrichtung von Gebäuden und Schutzdächern (inkl. Carports) ist außerhalb der Baufluchtlinien unzulässig. Ausgenommen sind:
- Tiefgaragen, inkl. Ein- und Ausfahrten,
 - die in den Bereichen G, LT und N zulässigen Bauwerke bzw. Gebäude oder Gebäudeteile sowie
 - eine Müllsammelstelle am mit MS gekennzeichneten Standort.

T 2 Maß der baulichen Nutzung

- T 2.1 Maximale Anzahl der Wohneinheiten im Planungsraum: 4.

T 3 Verkehrsflächen – Stellplätze

- T 3.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Mindestens 2 Stellplätze sind als frei zugängliche Besucherstellplätze auszuführen.
- T 3.2 Sichtwinkel und Sichtverhältnisse dürfen in Kreuzungs- und Ausfahrtsbereichen nicht beeinträchtigt werden.

T 4 Bepflanzung – Grün- und Freiflächen

- T 4.1 Entlang den Straßenfluchtlinien ist ein Streifen in einer Mindestdiefe von 5,0 m (Vorgarten), falls durch die Baufluchtlinien oder sonstige bebaubare Bereiche nicht eine geringere Tiefe festgelegt ist, zu mindestens 50 % als Grünfläche zu gestalten.
- T 4.2 Grün- und Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen.
- T 4.3 Bei Neu- und/oder Zubau von Gebäuden und Schutzdächern mit einer Dachfläche von mehr als 50 m² sind diese bis zu einer Neigung von 20° auf mindestens 80 % der Fläche wenigstens extensiv zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist hierfür als Vegetationstragschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm auszuführen. Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen kann die Fläche der Dachbegrünung im notwendigen Ausmaß reduziert werden. Ergeben sich dadurch insgesamt weniger als 50 m² zu begrünende Dachfläche kann eine Begrünung entfallen.
Diese Festlegung gilt nicht für Gebäude mit zumindest einem Geschoss in Holzbauweise.
- T 4.4 Bei Garagen und Abstellplätzen mit Schutzdächern (Carports) sind die Außenwände mit einer Länge von über 6 m dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzung für die Begrünung der Außenwand ist so zu konzipieren, dass sie mindestens 60 % der Wandfläche dauerhaft bedeckt.

T 5 Gestaltung von Gebäuden und sonstigen Bauwerken

- T 5.1 Die Gestaltqualität der Baumassen, Fassaden und Dachflächen ist durch architektonische Gliederungselemente, Farbgebung und Materialwahl zu sichern und sind die Gebäude so zu gestalten, dass sie zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen.
- T 5.2 Sonstige bauliche Anlagen, wie Einfriedungen, sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen.
- T 5.3 Einfriedungen in undurchsichtiger Bauweise bzw. undurchsichtige Bauwerke zur Begrenzung der Freiflächen unterschiedlicher Nutzungseinheiten dürfen außerhalb der Baufluchtlinien und der mit LT gekennzeichneten bebaubaren Bereiche eine Höhe von 0,6 m (Sockel) über dem Erdboden nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Bauwerke für den Blend- oder Sichtschutz im Bereich der privaten Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,2 m über dem Erdboden.
- T 5.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen.
Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,5 m, und zwar über dem jeweils tiefer gelegenen natürlichen Gelände, nicht überschreiten. Sofern es sich bei einer Kombination von Stützmauer und aufgesetzter Absturzsicherung bzw. undurchsichtiger Freiflächenbegrenzung um ein einheitliches Bauwerk handelt, ist mit dem gesamten Bauwerk die maximal zulässige Höhe von Stützmauern einzuhalten. Bauwerke für den Blend- oder Sichtschutz im Bereich der privaten Verkehrsfläche sind in die Gesamthöhe nicht einzurechnen. Tiefgaragenwände dürfen maximal 1,5 m über das zukünftige Gelände hinausragen.
Sichtbare Stützmauern, Tiefgaragenwände sowie außenliegende Wandflächen von Stiegenaufgängen mit einer Höhe von über 1,0 m sind dauerhaft zu begrünen.

T 6 Immissionsschutz – Umwelt

- T 6.1 Bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ist als Voraussetzung für Baumaßnahmen ein geologisch-geotechnisches Gutachten zu erbringen und sind allfällige Auflagen für eine Bebauung vorzuschreiben.
- T 6.2 Bei Wohn- bzw. Aufenthaltsräumen mit der Landesstraße zugewandter Fassade sind Lärmschutzmaßnahmen, wie Schallschutzfenster, vorzusehen.
- T 6.3 Im 30 m-Waldperimeter sind Neu- und Zubauten, ausgenommen Garten- und Gerätehütten, in baumsturz-sicherer Bauweise mit bautechnischen Maßnahmen zum Baumwurfschutz (wie Stahlbetondecke/Baumsturzstatik z. B. mit verstärkten Dachstühlen) auszuführen.

