GEMEINDE
Haibach o. d. Donau

EV.NR.BPL.
18-4
2023

BEBAUUNGSPLAN NR. 18-4
"HAIBACH NORD"

M 1 : 1000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

AUFLAGE	VON	BIS

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS

DES GEMEINDERATES

ZAHL	
DATUM	

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG

DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG	VOM
ANSCHLAG	AM
ABNAHME	AM
RECHTSWIRKSAM	AB

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG

DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

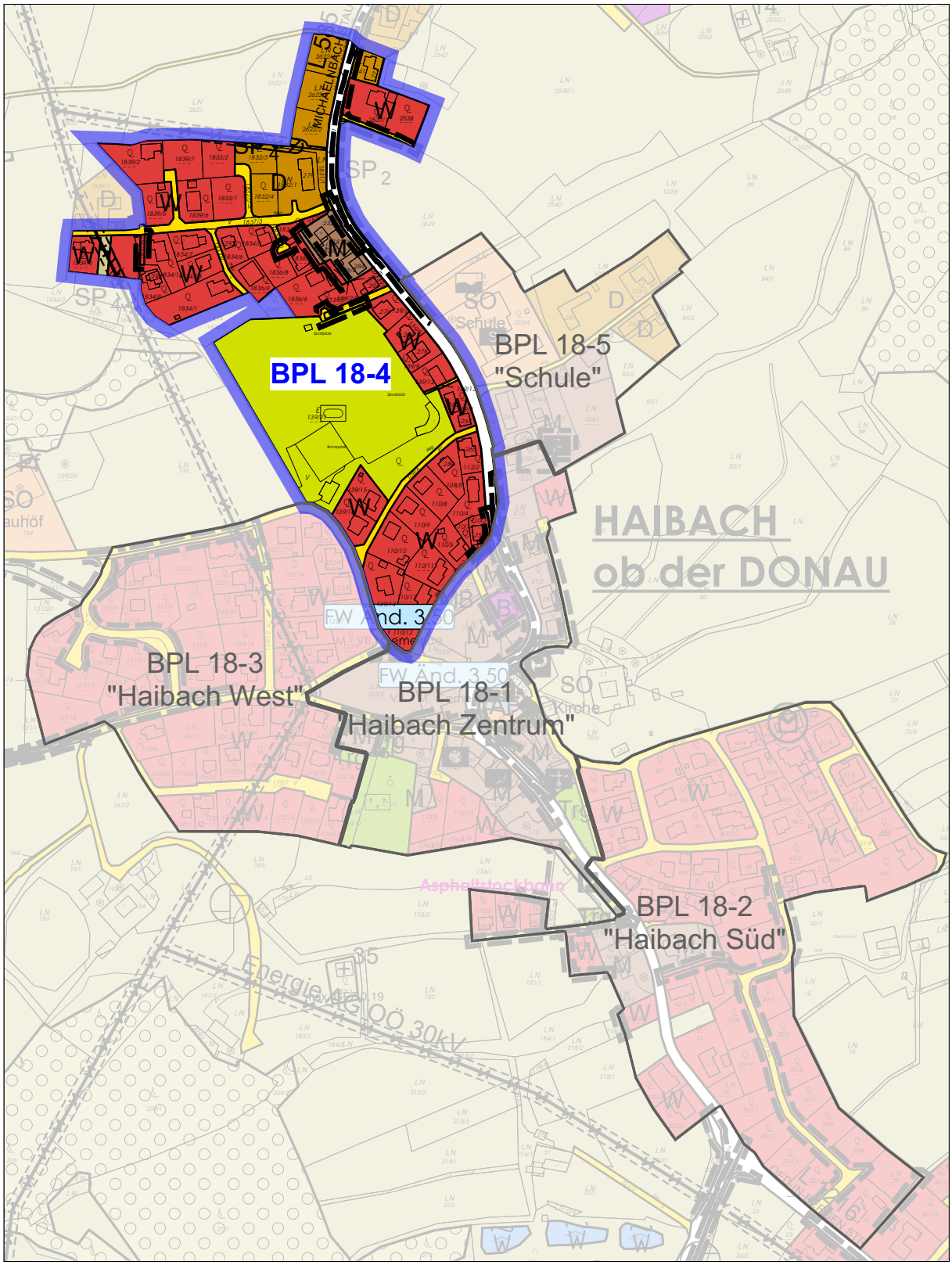
Arch. Dipl. Ing. Georg Kraus
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Architekt
Eferding

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

EFERDING	03.07.2023	
RUNDSIEGEL	ORT	DATUM	UNTERSCHRIFT

Ausgabe: 02.07.2023

ENTWURF: ÄNDERUNG NR. 51 DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE HAIBACH O. D. DONAU



4 ha

1 ha

0 100 250 m

Grenze Planungsraum BPL Nr. 18-4

N

M 1 : 5000

Planteil 1/2

Planteil 2/2

M 1:1.000

Planteil 1/2

Planteil 2/2

N

M 1:1.000

LEGENDE:

Straßenfluchtlinie

Baufluchtlinie

Grenzlinie

Grundstücksgrenze (variabel)

Bauplatzgrenze geplant (variabel)

Grundstücksgrenze - gemeinsamer Bauplatz.
Zu- und Abschreibung von Grundstücken
Abschreibung nur zulässig, wenn selbstständig bebaubare Grundstücksflächen erhalten bleiben.
Zusammenlegung nur zulässig, wenn die sparsame Grundinanspruchnahme gewahrt bleibt.

Ein- und Ausfahrverbot

Bebaubare Fläche samt umlaufender Baufluchtlinie

bestehendes Gebäude lt.DKM bzw. Angabe der Gemeinde

Wohngebäude
gemischte Nutzung
Betriebs-/sonstige Gebäude

Dachform:
FD...Flachdach
SD...Satteldach
PD...Pultdach
WD...Walmdach
KW...Krüppelwalmdach
ZD...Zeltdach

Geschoßanzahl:
1...1 oberirdisches Geschoß
2...2 oberirdische Geschoße
3...3 oberirdische Geschoße
DG...Dachgeschoß
DR...Dachraum

geplante Gebäude
in unverbindlich vorgeschlagener Bauform innerhalb der bebaubaren Fläche.

1 Ordnungsnummer

Landesstraße
inkl. 8m Schutzzone:
Innerhalb der Schutzzone ist bei allen Maßnahmen mit der Landesstraßenverwaltung das Einvernehmen herzustellen.

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche geplant

520 Höhenschichtenlinien

AW Abwasserkanal

TW Trinkwasserleitung

N 30 kV-Freileitung incl. Schutzbereich 6m
(ausser bei genehmigten Beständen)

Trafostation

Schutz- oder Pufferzone im Bauland
Ff... Schutz- oder Pufferzone im Bauland; Kläranlage
(Frei- und Grünfläche, von jeglicher Bebauung freizuhalten)
SP2... Freihalten von jeglicher Bebauung. Freihaltung der Zufahrtsmöglichkeit.
SP6... keine Hauptgebäude zulässig

W Wohngebiet

D Dorfgebiet

M Gemischtes Baugebiet

SO Sondergebiet des Baulandes

Ln Für die Land- und Forstwirtschaft genutzte Fläche, Ödland. (LAFOWI)

Wald

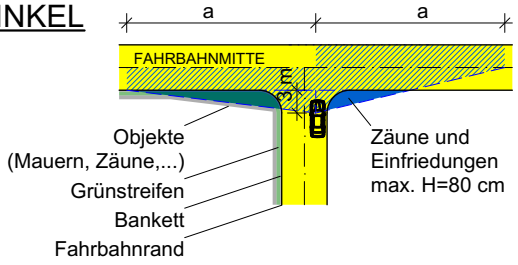
Raumordnungsprogramm Region Eferding

Günlandsonderausweisung:
Sport-, Spielfläche

Grenze des Planungsgebietes 18-4

Grenze angrenzendes Planungsgebiet

SICHTWINKEL



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

Verweis auf RVS-Richtlinie 03.05.12

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

Schriftliche Ergänzungen zum Bebauungsplan Nr. 18-4 "HAIBACH NORD"

1) Art der Widmung:

entsprechend der Plandarstellung

2) Bauweise:

gemäß Nutzungsschablone offene Bauweise:

- *offene Bauweise: die Gebäude sind allseits freistehend, mit einem bestimmten Mindestabstand von den Grenzen des Bauplatzes zu errichten, sofern das Oö. Bautechnikgesetz 2013 nicht Ausnahmen zulässt.*

3) Baufluchtlinien und Bauplätze:

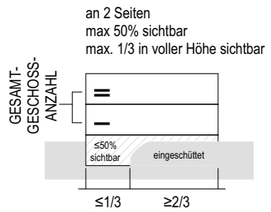
Die Baufluchtlinien sind, sofern nicht kotiert, maßstäblich zu übernehmen.
Die Bauplatzgrenzen sind variabel und gem. Plandarstellung sinngemäß festzulegen.

4) Anzahl der Geschoße und Gebäudehöhen:

max. 2 Geschoße zulässig laut Nutzungsschablone (siehe Schemaschnitte). Das Objekt darf talseitig mit max. 2 Geschoßen in Erscheinung treten.

Unter Einhaltung mind. eines der folgender Kriterien dürfen auch Kellergeschoße in Erscheinung treten:

1. Wenn die in Erscheinung tretende Höhe allseitig ≤ 1,5 m ist, bzw.
wenn mind. 50% der Wandansichtsfläche eingeschüttet ist und die volle Höhe max. 1/3 der Objektlänge in Erscheinung tritt (z.B.: bei Garageneinfahrten) -gilt für max. 2 Seiten des KG. *siehe Skizze*



Die in Erscheinung tretende Höhe des betreffenden Kellergeschoßes wird vom bestehenden Urgelände, bzw. bei Abgrabungen vom angrenzenden Gelände nach Fertigstellung bis zur FBOK des darüberliegenden Geschoßes gemessen.

2. Wenn ein geschoßweises Versetzen ausgeführt wird, und das oberste Geschoß gegenüber dem darunterliegenden Geschoß mind. 3,0 m rückspringend ausgeführt, oder das Kellergeschoß gegenüber dem darüberliegenden vorspringt.

3. Bereits bestehende Objekte welche gemäß diesen Bestimmungen zu hoch gelten würden, dürfen nicht mehr erhöht werden, ausgenommen für wärmetechnische Sanierungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß.

5) Gebäudehöhen:

Die max. Höhen sind dem jeweiligen Schemaschnitt zu entnehmen. Der Bezugspunkt für die Höhenfestlegung ist in Meter über Adria (m.ü.A.) darzustellen.

6) Dächer:

Dachform:	frei wählbar, ausgenommen: bei an der Landesstraße angrenzenden Bauplätzen ist die Dachneigung für Hauptgebäude zwischen 20-45° auszuführen und sind Pultdächer nicht zulässig.
Dachdeckung:	keine reflektierenden Materialien.
Dachneigung:	0-45°, Krüppelwalmdach mind. 35°
Dachfarbe:	frei wählbar, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird. (Keine grellen Farben) Farben sind im Bauplan darzustellen.

7) Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze:

Garageneinfahrten müssen einen Stauraum von mind. 5 m zum öffentlichen Gut aufweisen und dürfen zur Straße nicht eingezäunt bzw. abgeschlossen werden.

Im Abstand von 3,0 m zum Fahrbahnrand (Asphaltkante) ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden unzulässig und darf ein Mindestabstand zur straßenseitigen Grundgrenze (vordere Grundgrenze) von 0,80 m nicht unterschritten werden.

Garagen, Carports und Nebengebäude müssen von der Nachbargrundgrenze (seitliche und hintere Grundgrenze) mindestens 0,80 m entfernt errichtet werden.
Ausnahmen:
- wenn 2 Garagen/Carports bei gleichzeitiger Errichtung an der Grundgrenze zusammengebaut werden
- bei einer bestehenden Garage an der Grundgrenze sind Um- und Zubauten, sowie ist eine Wiedererrichtung zulässig

Stellplätze:
Je Wohneinheit müssen mind. 2 PKW-Stellplätze auf eigenem Grund vorgesehen werden.

8) Außengestaltung und Einfriedungen:

Fassade:
frei wählbar, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird. (Keine grellen Farben)
Farben sind im Bauplan darzustellen.

Einfriedungen:
Zwischen den Grundstücken sind 2,00 m hohe Zäune, Hecken usw. zulässig.
Zäune, Grundstücksabgrenzungen, Einfriedungen, lebende Zäune, Stützbauwerke sind entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche von der Grundstücksgrenze um 60 cm abzurücken.

Stützbauwerke: (siehe Schemaschnitt)
(Stützmauern, Steinschlichtungen, bewehrte Erde und dgl. gelten als Stützbauwerke)
an der Grundstücksgrenze dürfen max. 100 cm hohe Sockel (Stützbauwerke) ausgeführt werden, dies gilt bis zu einer Tiefe von 2,00 m ab der Grundstücksgrenze. Bei Stützbauwerken an der Grundstücksgrenze mit 100 cm Höhe sind Absturzsicherungen erforderlich. Max. Höhe Stützbauwerke inkl. Absturzsicherung 2,00 m. Diese Absturzsicherung darf nicht blickdicht ausgeführt werden.

Im Baugrund dürfen max. 200 cm hohe Stützbauwerke errichtet werden. Die Errichtung von höheren Stützbauwerken, vor allem bei Einschnitten auf der Bergseite des Gebäudes ist möglich, jedoch ist das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen.
Bei großem Niveauausgleich sind Zwischenbermen mit mind. 2,00 m Breite und max. 10% Neigung herzustellen. Nach Möglichkeit sind jedoch Stützbauwerke zu vermeiden und Niveauunterschiede durch Aufschüttungen auszugleichen.

Sichtwinkel:
Der Sichtwinkel ist gem. Darstellung in der Legende einzuhalten. Freihaltung von sichtbehindernder Bepflanzung und baulichen Maßnahmen wie Zäunen, Stützbauwerken und dgl..

Bestehende Einfriedungen, sofern sie nicht diesen schriftlichen Ergänzungen entsprechen, sind in ihrer Art einzufrieren. Bei Änderung oder Neuerrichtung sind die Vorgaben nach diesem Bebauungsplan einzuhalten.

9) Oberflächenwässer, Dachwässer:

Oberflächen- und Dachwässer sind in den Reinwasserkanal einzuleiten oder auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

10) Hangwässer:

Es wird auf die Einstufung der Kategorie geringe Hangwassergefährdung hingewiesen!
Es sind somit entsprechende Maßnahmen erforderlich. Der Umfang dieser Maßnahmen und deren Umsetzung müssen im Zuge des Bauverfahrens festgelegt werden. Im Falle einer Gefährdung durch Hangwasser soll das Bauobjekt so auf dem Grundstück platziert werden, dass keine Beeinträchtigung des Oberflächenwasserabflusses erfolgt. Abflusswirksame Gräben und Mulden sollen erhalten bleiben. Weiters ist auf den ausreichenden Eigenschutz ("hangwassergeschützte Bauweise") der Anlage zu achten. Dazu zählen zum Beispiel die Anordnung der Keller- bzw. Lichtschächte, Kellertüren und Fenster, Abgänge, Geländegestaltung und dergleichen. Jedenfalls dürfen durch die zu errichtenden Anlagen Dritte nicht zu Schaden kommen.

11) Abwasserbeseitigung: öffentlicher Abwasserkanal

12) Trinkwasserversorgung: Ortswasserleitung

13) Energieversorgung: Netz OÖ

14) Grundlagen und Maßungenauigkeiten:

a) Planungsunterlagen:	DKM, Höhenschichtenlinien und Ersichtlichmachungen wurden von der Gemeinde Haibach zur Verfügung gestellt
b) Maßungenauigkeiten:	Geringfügige Maßungenauigkeiten sind möglich. Bei Vermessungen ist im Falle von Veränderungen auf Grund von Maßungenauigkeiten der Ortsplaner beizuziehen.

NUTZUNGSSCHABLONE:

siehe Planteil

W, II

o

Widmungskategorie (W...Wohngebiet, D...Dorfgebiet, M...gemischtes Baugebiet, MB...eingeschränktes gemischtes Baugebiet, SO...Sondergebiet des Baulandes)

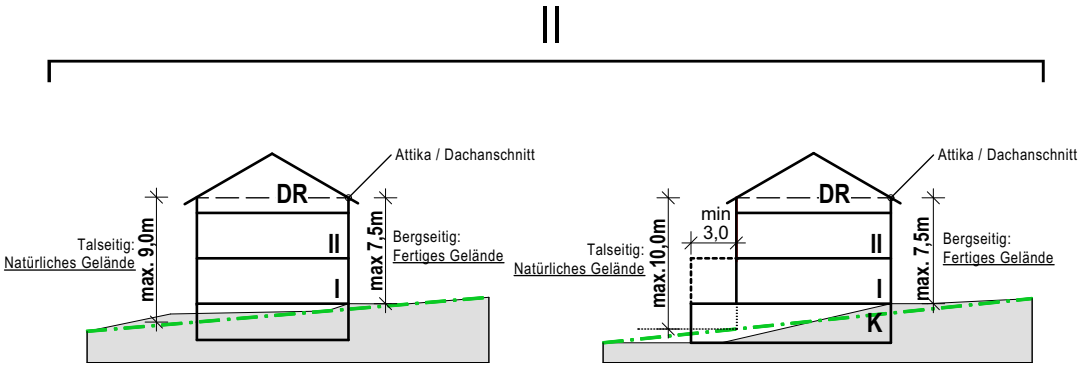
maximale Anzahl der Geschoße (max. Höhen siehe Schemaschnitte unten)

Bauweisen *(Definition siehe Schriftliche Ergänzungen)*
o...offene Bauweise

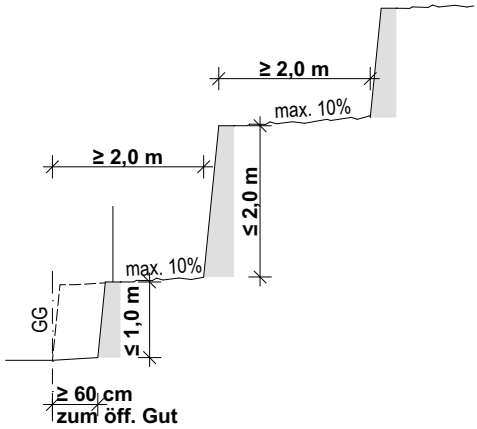
SCHEMASCHNITTE:

(die Straßenplanung ist von einer entspr. Fachfirma durchzuführen)

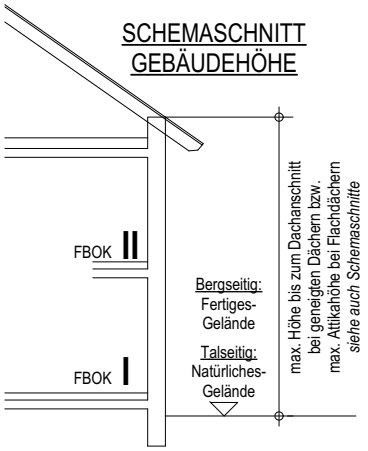
M 1 : 500



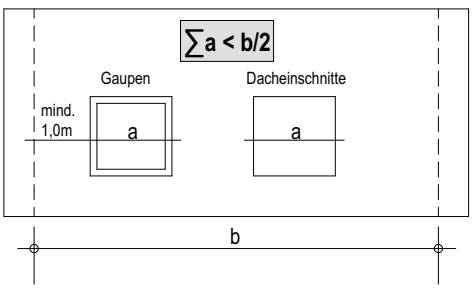
SCHEMASCHNITT STÜTZBAUWERKE

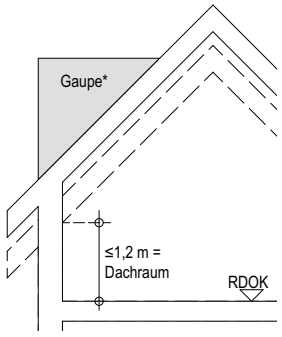


SCHEMASCHNITT GEBÄUDEHÖHE



VERBINDLICHE RICHTLINIEN FÜR DEN DACHRAUMAUSBAU





*) Traufe darf nicht unterbrochen werden