



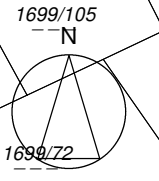
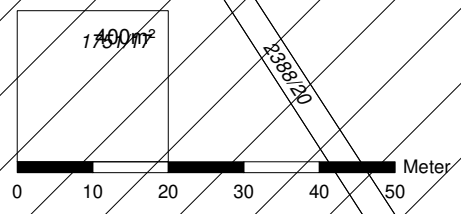
BPL. NR
102.1.13
2025

**BEBAUUNGSPLAN NR. 102.1.13 bei gleichzeitiger  
TEILAUFBHEBUNG des BEBAUUNGSPLAN NR. 102.1.2 M 1 : 1.000**

ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Auflage	von	bis	Zahl
			III/1-031-BPI 102.1.13 - 2025/Ai
			Datum
			xxx
		<b>ENTWURF</b>	
Rundsiegel		Bürgermeister	
Rundsiegel		Bürgermeister	
GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
		Kundmachung	vom xxx
		Anschlag	am xxx
		Abnahme	am xxx
		Rundsiegel	
		Bürgermeister	
VERORDNUNGSPRÜFUNG			
PLANVERFASSER		Stadtamt Traun, 4050 Traun, Hauptplatz 1, GG III/1	
Datum	Bearbeitet	Abteilungsleiter	Gruppenleiterin
19.03.2025	Dorothea Schier, BSc.	Johannes Brandmayr	Dipl.Ing.(FH) Heike Sachse

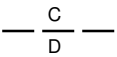

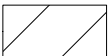


ENTWURF


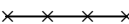



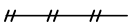



# LEGENDE

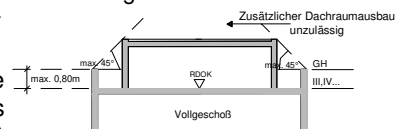
## ERSICHTLICHMACHUNG

- W      WOHNGEBIET
-  LUFTFAHRT SICHERHEITZONEN: Flughafen Linz-Hörsching: der gesamte Planungsraum liegt in der Flughafensicherheitszone D
- FUSSWEG, punktmäßige Darstellung
-  WASSERWIRTSCHAFTLICHES REGIONALPROGRAMM  
Der gesamte Planungsraum liegt im Geltungsbereich des Regionalprogramms "Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern".
-  Regionales ROP Grünzonen Linz Umland III

## NORMATIVE FESTLEGUNGEN

- o      OFFENE BAUWEISE
-  GEKUPPELTE BAUWEISE
- gr     GRUPPENBAUWEISE
-  ABGRENZUNG unterschiedlicher BAULICHER NUTZUNGEN
-  STRASSENFLUCHTLINIE
-  BAUFLUCHTLINIE
-  BAUPLATZGRENZE GEPLANT  
Änderungen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Gesamtkonzeption der Bauplatzgliederung nicht in Frage gestellt wird. Die ausgewiesenen Mindestabstände der Gebäude zu den Nachbargrundgrenzen dürfen nicht unterschritten werden. Nicht explizit ausgewiesene Bauplatzgrenzen sind nur zulässig, wenn diese nicht im Widerspruch mit dem Bebauungsplan stehen und die Voraussetzungen gem. OÖ Bauordnung vorliegen.
-  GRUNDSTÜCKSGRENZE AUFZULASSEN
-  STRASSESEITIGE EINFRIEDUNGEN sind 60 cm eingerückt zu errichten.

- II      ZAHL DER GESCHOSSE als Höchstgrenze  
DACHRAUMAUSBAU/ ZURÜCKGESETZTES GESCHOSS  
bis max. II Geschosse generell möglich, ansonsten nur mit Kennzeichnung "DR" bzw. "zgG"  
DACHRAUMAUSBAU: Übermauerung max. 80 cm über Rohdeckenoberkante, Dachneigung max. 38°  
ZURÜCKGESETZTES GESCHOSS: fiktive Übermauerung 80 cm, fiktive Dachneigung 45°. Das zurückgesetzte Geschoss ist aus Gründen des Siedlungsbildes grundsätzlich parallel zur vorderen (straßenseitigen) Bauflichtlinie zurückzusetzen.



ERDGESCHOSS - FBOK max. 60 cm über angrenzendem Straßenniveau  
Im Einklang mit einem Landschafts- und Freiraumkonzept ist eine maßvolle Abweichung der Höhenlage - wenn dies aus technischen Erfordernissen oder aus Gründen der Freiraumqualität notwendig ist - in Abstimmung mit der Umgebungsbebauung zulässig.

Bei der Ermittlung der BRUTTOGESCHOßFLÄCHE bleiben Balkone, Loggien, Terrassen, Tiefgaragen inkl. überdachter Ein- und Ausfahrten, Dachvorsprünge sowie ähnliche bauliche Anlagen unberücksichtigt. Jene Fläche, auf welcher eine lichte Raumhöhe von 1,50 m vorhanden ist, ist in die Grund-/ Geschossfläche

- GRZ 30    GRUNDFLÄCHENZAHL ist ein Prozentsatz der Bauplatzfläche welcher die maximal bebaubare Fläche (nur oberirdische Gebäude und ohne Nebengebäude) als Höchstwert festlegt.
- GFZ 0,6    GESCHOSSFLÄCHENZAHL ist das Verhältnis der gesamten Bruttogeschosßflächen (nur oberirdische Bruttogeschosßflächen ohne Nebengebäude) als Höchstwert zur Bezugsfläche.  
Bezugsfläche: Bauplatz

**G** ALS GEBÄUDE NUR GARAGEN (INKL. NEBENRÄUMEN) ZULÄSSIG. ABSTELLPLÄTZE MIT SCHUTZDÄCHERN (CARPORTS) ZULÄSSIG.

**FREIFLÄCHE**, zulässig sind:  
- Schutzdächer oder Teile von Schutzdächern (für KFZ-Stellplätze, Fahrradabstellplätze) - welche nicht überwiegend umschlossen sind mit einer bebauten Fläche von max. 35 m<sup>2</sup>, wobei die Parameter gem. Punkt 2.2 einzuhalten sind. Die Sichtwinkel im Kreuzungsbereich sind einzuhalten.  
- Windfänge mit Flachdach bzw. flach geneigten Dach mit einer bebauten Fläche von max. 8m<sup>2</sup>, wobei die Parameter gem. Punkt 2.3 einzuhalten sind.

**GRÜNFLÄCHE**, zulässig sind:  
I-geschossige Gebäude oder Teile von I-geschossigen Gebäuden bzw. Schutzdächer oder Teile von Schutzdächern mit einer bebauten Fläche von max. 5,0% des Bauplatzes.

## **Textliche Festlegungen (für den gesamten Planungsraum)**

### 1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die maximale Anzahl der Wohneinheiten für Siedlungsgebiete mit maximal II-geschossiger Bebauung, je Bauplatz:
- bei offener Bauweise: 3 WE
  - bei gekuppelter Bauweise und Gruppenbauweise: 1 WE

### 2. Gebäude (-teile) und Schutzdächer außerhalb der Baufluchtlinien

- 2.1 Gebäude und Schutzdächer sind grundsätzlich innerhalb der Baufluchtlinien unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zu errichten.
- 2.2 Für die Ausführung von Schutzdächern in der Freifläche gelten folgende Parameter:
- Abstand der Tragkonstruktion zur Straßengrundgrenze mind. 2,00 m
  - Abstand der Dachkonstruktion zur Straßengrundgrenze mind. 1,00 m
  - Gesamthöhe max. 3,00 m
  - Dachneigung des Schutzdaches mit max. 7 Grad
  - Die Tragkonstruktion ist den statischen Erfordernissen entsprechend zu dimensionieren. Eine Überdimensionierung ist nicht zulässig.
- 2.3 Für die Ausführung von Windfängen in der Freifläche gelten folgende Parameter:
- Mindestabstand von 3,00 m zur Straßengrundgrenze
  - Gesamthöhe max. 3,00 m über FBOK
- 2.4 Loggien sind mit einer Tiefe bis max. 2,50 m außerhalb der Baufluchtlinie zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3,00 m zur Grundgrenze gegeben ist.
- 2.5 Nebenanlagen wie z.B. Müllplätze können \*abweichend zur Freifläche\*, im für die Hauptbebauung erforderlichen Ausmaß, auch außerhalb der Baufluchtlinien errichtet werden, sofern ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Grundgrenzen eingehalten
- 2.6 Tiefgaragen sind außerhalb der Baufluchtlinie zulässig. (Überdachte) Abfahrtsrampen für Tiefgaragen sind \*abweichend zur Freifläche\*, zulässig, sofern keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gegeben ist.

### 3. Stellplatzverpflichtung und Anordnung

- 3.1 Pro Wohneinheit ist eine Stellplatzanzahl im Verhältnis von 1 : 2 nachzuweisen. Zufahrtsflächen zu Garagen bzw. (überdachten) Stellplätzen gelten nicht als Pflichtstellplätze.
- 3.2 Stellplätze sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass der öffentliche Parkraum möglichst wenig beeinträchtigt wird; dies ist insbesondere durch Sammelparkplätze mit nur einer Zu- und Abfahrt vom/zum öffentlichen Gut sicherzustellen. Bei mehr als 6 Pflichtstellplätzen sind Sammelparkplätze verpflichtend. Ausnahmen hievon sind nur in begründeten Einzelfällen und bei Zustimmung der Straßenverwaltung zulässig. (Überdachte) Stellplätze in Senkrechtaufstellung im Vorgarten mit einer direkten Zu- und Abfahrt vom/zum öffentlichen Gut haben ein Mindestausmaß von entweder 5,50 m x 2,50 m oder 5,00 m x 2,70 m aufzuweisen.

### 4. Gestaltung von Gebäuden und sonstigen Bauwerken

- 4.1 Neu- und Umbaugestaltungen von Gebäuden und baulichen Anwendungen sind so auszuführen, dass sie sich in das Gesamterscheinungsbild des Siedlungsbereiches einfügen. Die Gestaltungsqualität der Baumassen und Fassaden ist durch architektonische Gliederungselemente, Farbgebung und Materialwahl zu sichern. Historisch wertvolle Fassaden, Dachformen und Baustrukturen sind grundsätzlich zu erhalten.
- 4.2 Abweichend zu den entsprechenden Regelungen betreffend der gesetzlichen Abstandbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen gilt für Gebäude und Schutzdächer:
- Die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Bauwerke einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 12 m nicht überschreiten;
  - Die Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen (wie Dachgiebeln) darf 4,5 m nicht überschreiten.
- 4.3 Straßenseitige Einfriedungen sind, wenn nicht anders im Plan dargestellt, direkt an der Straßengrundgrenze zu errichten. Die max. Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,65 m über dem Erdboden und zwar über dem jeweils höhergelegenen natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- Durchgehende, massive Mauern bzw. Mauerteile sind – mit Ausnahme von Sockelmauern mit einer maximalen Höhe von 60 cm – unzulässig. Dies gilt auch für Zaunkonstruktionen, deren Erscheinungsbild einer durchgehenden, massiven Mauer gleichkommt (beispielsweise mittels Fertigteilen, Platten oder Wandverblendern in Stein- oder Betonoptik).
- Straßenseitige Einfriedungen sind grundsätzlich in nicht geschlossener Bauweise zu errichten (zB Lamellenzaun). Ausnahmsweise sind bei straßenseitigen Einfriedungen geschlossene Zaunfelder zulässig, wenn diese durch vertikale, vom Straßenraum sichtbare Zaunsäulen bzw. -steher gegliedert sind (Abstand zwischen Zaunsäulen max. 3,00m) und straßenrechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.
- Die Oberflächengestaltung und –beschaffenheit sowie die Farbgebung des Zaunes bzw. des Zaunfeldes darf nicht im Widerspruch zum Orts- und Landschaftsbild stehen.
- Dies gilt auch im Vorgartenbereich gegen Nachbargrundgrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m von der Straßengrundgrenze.
- 4.4 Geländeänderungen sind – wenn diese nicht durch natürliche Gegebenheiten begründet sind – unzulässig. Im Falle von zulässigen Geländemodellierungen ist das höhere Geländeniveau durch eine Böschung mit einer Neigung von max. 20° zum Straßenniveau auszugleichen.
- 4.5 Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen hievon sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 60 cm – diese sind in die Gesamthöhe (Sockelmauer + Einfriedung) der Einfriedung einzurechnen.
- 4.6 Bei Grundstückszu- und -ausfahrten ist die Einfriedung bzw. der Zaun so zu errichten, dass ein ausreichender Sichtwinkel für ein sicheres Ein- und Ausfahren gewährleistet ist.

4.7 Hinweis: Bei Geländeänderungen, Stützmauern, straßenseitigen Einfriedungen und sonstigen Maßnahmen im Abstand  $\leq 2,00$  m zur Straßengrundgrenze ist vor Bauausführung die Zustimmung der Straßenverwaltung einzuholen und insbesondere abzuklären, ob durch die geplante Maßnahme die gefahrlose Benutzbarkeit der Straße (zB Sichtwinkel im Kreuzungsbereich) nicht beeinträchtigt wird.

Dies gilt auch bei Erneuerung oder Änderung von bestehenden Bauten und Anlagen sowie sonstigen Maßnahmen an öffentlichen Straßen.

4.8 Standortbezogene Werbe- und Ankündigungseinrichtungen sind zulässig, sofern durch diese die Gestaltqualität des Gebäudes und der Fassade nicht beeinträchtigt wird.

Als standortbezogene Werbe- und Ankündigungseinrichtung ist eine solche Einrichtung anzusehen, die bewilligten Betrieben am Bauplatz gilt.

Pro Fassade sind max.  $4 \text{ m}^2$  zulässig.

### 5. Bepflanzung, Grün- und Freiflächen

5.1 Die Freiflächen im Bereich von KFZ-Stellplätzen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Pro 5 Freistellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Als Bäume sind stadtvträgliche Laubbäume zu verwenden.

5.2 Im Planungsraum sind mind. 40% gärtnerisch und landschaftsarchitektonisch gestaltete Frei- und Grünflächen auszuweisen; Kompensationsmaßnahmen sind über Dachbegrünungen, Rasengitter-Freistellplätze und nicht gebundene, gepflasterte Zugangswege im Bauverfahren möglich.

5.3 Vorgartenbereich (Bereich in einem Abstand von  $5,00$  m parallel zur Straßengrundgrenze, ausgenommen der Bebauungsplan sieht einen geringeren Abstand vor) ist zu 60 % als Grünfläche (= Grünflächenanteil) auszubilden.

Bei Zustimmung der Straßenverwaltung sind max. 60 % der Grundstücksbreite als befestigte Zufahrt/Zugang (=versiegelter Anteil) zulässig; Die Oberflächengestaltung jener Flächen, welche im Grünflächenanteil liegen, sind nur als wasserdurchlässige und begrünte Flächen (wie Rasengittersteine) zulässig.

Die Oberflächengestaltung jener Flächen, welche nicht im Grünflächenanteil liegen hat grundsätzlich mit einer kleinteilig gegliederten Oberfläche (z.B. Pflasterungen, Betonsteine) zu erfolgen. Sollten diese asphaltiert werden, so ist eine optische Trennung von Asphaltstrand des öffentlichen Gutes (durch z.B. belagsebene Leistensteine) herzustellen.

Wird der Bauplatz oder das zu bebauende Grundstück von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt, sind der Grünflächenanteil bzw. der versiegelte Anteil jeweils gesondert für sämtliche Straßenabschnitte einzuhalten.

5.4 Die Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen (z.B. Tiefgaragen) sind zu begrünen und sind dem angrenzenden Grundstücksniveau anzugleichen (max.  $0,6$  m Niveauunterschied). Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von  $50$  cm auszuführen.

5.5 Bei Neu- und/oder Zubau von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als  $50 \text{ m}^2$  sind Dachflächen bis zu einer Neigung von  $20^\circ$  auf mindestens 80% der Fläche zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationstragschicht mit einer Mindeststärke von  $15$  cm auszuführen.

Bei Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Liftüberfahrten,...) kann die Fläche der Dachbegrünung im notwendigen Ausmaß reduziert werden. Ergeben sich dadurch insgesamt weniger als  $50 \text{ m}^2$  zu begrünende Dachfläche kann eine Begrünung entfallen.

5.6 Die Tiefgaragen-Abfahrten sind immissionsabschirmend zu gestalten und die Überdachung ist extensiv zu begrünen mit einer Mindeststärke von  $15$  cm.

### 6. Ver- und Entsorgung

6.1 Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über das städtische Kanal- und Wasserleitungsnetz. Die Energieversorgung erfolgt über das Elektrizitäts-, Gas- und Fernwärmenetz.

6.2 Die Oberflächenwässer sind grundsätzlich am eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Vor Baubeginn ist ein Oberflächenentwässerungsprojekt vorzulegen.

### 7. Lärmschutz

7.1 Bei Errichtung neuen Wohnraumes im Planungsgebiet sind die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten. (z.B. ÖNORM B8115, Schallschutz und Raumakustik im Hochbau). Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die geschossweise Einhaltung des Mindestschallschutz von Außenbauteilen zu erbringen.

Besonders schutzwürdige Räume (Schlaf- und Wohnräume) sind grundsätzlich lärmschutzorientiert (straßenabgewandt) auszurichten bzw. in Kombination mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Schalldämmlüfter bzw. kontrollierte Wohnraumlüftung) vorzusehen.

Im Bereich der Zufahrten bzw. TG-Zufahrten ist eine emissionsschutzorientierte Planung zu berücksichtigen und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen insbesondere gegen Lärm- und Luftschadstoffe vorzusehen.

### 8. Verkehr - Landesstraße

8.1 Auf die Einhaltung der erforderlichen Anfahrtsichtweiten gemäß RVS 03.05.12 (Plangleiche Knoten) wird besonders hingewiesen. Hierzu sind die Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung bzw. Bewuchs freizuhalten. Die Sichtweiten sind in einer Höhe von  $0,8$  m und  $3$  m vom Straßenrand zu messen.

8.2 Hinweis: Für die Errichtung von Anlagen jeder Art im  $8\text{m}$ -Bereich zur Straße, ist (gem. §18 Oö. Straßengesetz 1991 i.d.g.F.) eine Zustimmung der zuständigen Straßenverwaltung einzuholen.

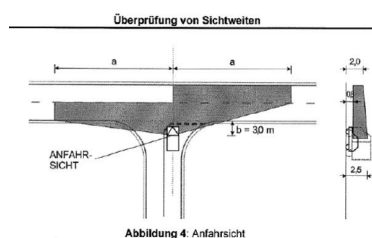


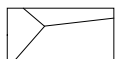
Abbildung 4: Anfahrtsicht

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

## SONSTIGE ERSICHTLICHMACHUNG



BESTEHENDE BAUWERKE UND ANLAGEN ohne Differenzierung der Nutzung



GRUNDSTÜCKSGRENZE, gem. DKM 2024

## SONSTIGE DARSTELLUNG

AS AUFSCHLIESSUNGSSTRASSE

## GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

## GELTUNGSBEREICH DER TEILAUFBEBUNG



GRENZE DER TEILAUFBEBUNG

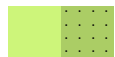
## FARBDARSTELLUNG DER PLANINHALTE



BEBAUBARE FLÄCHE



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



FREIFLÄCHEN/GRÜNFLÄCHEN

## NUTZUNGSSCHABLONE

W...	Flächenwidmung
o,gk...	Bauweise
II	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl



## TEILAUFHEBUNG des Bebauungsplanes Nr. 102.1.2 M 1 : 10.000



## ÜBERSICHTSPLAN des Bebauungsplanes 102.1.13 M 1 : 10.000



### HINWEISE:

Sicherheitszonenverordnung des Militärflugplatzes Hörching vom 05.07.1961.  
§ 94 Luftfahrtgesetz BGBl. Nr. 253/1957 i.d.g.F..  
§ 18 O.ö. Straßengesetz LGBl. Nr. 84/1991 i.d.g.F..  
Maße sind lt. Maßangabe (Koten) oder maßstäblich zu entnehmen.

Plangrundlage: DKM 2024

© BEV 2020, DKM-Datenkopie vom 04.2024

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.