



- Textliche Ergänzung**
zu Bebauungsplan 642/A.1.1
Bestandteil der Verordnung des Gemeinderates
- 1
Örtlicher Geltungsbereich
- Die folgenden Festlegungen gelten ausschließlich für den Bereich des Bebauungsplanes 642/A.1.1 (Schafwiesenstraße)
- 2
Geschosshöhefestlegung
- Die festgelegte Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist wie folgt zu interpretieren:
- 1) 1 Entspricht einem Erdgeschoß mit einer max. Übermauerung von 1,2 m über
- 2) 1 Definiert als Untergrenze ein Erdgeschoß mit einer Übermauerung von mind. 0,5 m, als Obergrenze zwei Vollgeschosse mit einer Übermauerung von max. 1,2 m (b. Rohdecke).
- 3
Dachraumausbau
- 1) Bei Dachraumausbauten darf die Summe aller Breiten von Dachdurchbrüchen (Gaupen, Dachflächenfenster, etc.) die Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.
- 2) Der Abstand zwischen aufstehenden Mauerwerk (Giebelmauern) bzw. Feuermauer zum Nachbarn und dem ersten Dachdurchbruch muß mind. 1,00 m betragen.
- 4
Dachform
- Im ggst. Planungsgebiet ist bei Hausgebäuden die Errichtung von Dächern wie folgt festgelegt:
- 1) Bei eingeschossiger Bebauung ist eine Dachneigung von mind. 30° vorgeschrieben; bei mehrgeschossiger Bebauung wird eine Dachneigung von max. 30° als zulässig erachtet.
- 2) Die Zulässigkeit von Flachdächern bzw. Dächern mit einer kleineren Neigung als 15° ist durch die besondere Kennzeichnung "FD" ausgewiesen.
- 3) Mansarddächer sind grundsätzlich zulässig, sie sind aber als Dachgeschoßausbau zu werten und damit in die Anzahl der Geschosse einzurechnen.
- 5
Einfriedlungen, Lärmschutzmaßnahmen
- 1) Die Abstandsbestimmungen von straßenseitigen Einfriedlungen gem. § 18 Abs. 1 Straßengesetz i.d.g.F. finden für das ggst. Plangebiet keine Anwendung.
- 2) Für straßenseitige Einfriedlungen jeglicher Art sind die Bestimmungen gem. § 29 Abs. 2 O.B.BauTG i.d.g.F. anzuwenden und daran transparent zu gestalten.
- 3) Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwäune u.dgl.) als straßenseitige Einfriedlungen sind nur bei Überschreitung der jeweiligen Immissionsgrenzwerte gem. ÖNORM S 5021, Teil 1, letztgültige Ausgabe, zulässig und können entlang der Nachbargrundgrenzen, soweit die Notwendigkeit aus Sicht des Immissionsschutzes besteht, fortgeführt werden. Der Nachweis im konkreten Einzelfall ist durch die Betroffenen zu erbringen. Notwendige Lärmmessungen und Beurteilungen sind nach den einschlägigen österreichischen Normen und Richtlinien auszuführen. Dimensionierung, Materialwahl und Gestaltung haben nach dem Stand der Technik zu erfolgen und sind mit der Dienststelle Stadtplanung abzusprechen. Aus städtebaulicher Sicht ist höchstens die max. Höhe mit 2,00m zu begrenzen.
- 6
Nebengebäude
- 1) Im ggst. Plangebiet ist die Errichtung von Nebengebäuden wie Garten- und Geräthütten, sowie ähnliche Nebengebäude im Bereich des Vorgartens ausgeschlossen.
- 2) Bauliche Anlagen, die mangels Umfassungswände keine Gebäude (im Sinne d. § 2 BauTG) darstellen, sind in die Flächenberechnung für Nebengebäude (im Sinne d. § 7 BauTG) einzubeziehen.
- 3) Der Mindestabstand von Carports und sonstigen baulichen Anlagen (i. S. d. Pkt. 2) hat zur Straßenfluchtlinie mind. 2,0 m zu betragen.
- 4) Im Bereich der Parz.Nr. 1539/3 sind Nebengebäude innerhalb der dafür vorgesehenen Baufluchtlinien zu situieren. Das maximal zulässige Ausmaß bzw. die Größe der Nebengebäude ist durch das festgelegte Baufenster mit Hilfe von Baufluchtlinien fixiert. Im Bereich der Parz.Nr. 1539/4 ist die Errichtung von Nebengebäuden (wie Garten- und Geräthütten) bis zu einem Ausmaß gem. o.Ö. BauTG i.d.g.F. zulässig.
- 7
Fluchtlinien
- 1) Nicht kotierte Baufluchtlinien sind maßstabsgerecht vom Plan zu entnehmen.
- 8
Stellplätze
- 1) Im ggst. Plangebiet wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach folgenden Nutzungsformen festgelegt:
- a) Kleinwohnhäuserbauten mit 1 Wohneinheit: 2,3 STPL / 1 WE
- b) Kleinwohnhäuserbauten mit 2 und 3 Wohneinheiten: 3 STPL / 1 WE
- 9
Bauplätze/Bauplatzgrenzen
- Die dem ggst. Bebauungsplan zugrunde liegenden Grundstücksgrenzen/Grundstücke entsprechen dem Kataster zum Zeitpunkt der Planerstellung. Diese Grundstücke sind Bauplätze i. S. des § 3 Abs. 3 O.B. BauO i. d. g. F. solange sie nicht durch allfällige Festlegungen des Bebauungsplanes (wie Grundabgrenzung, besondere Bauplätzeausformung u.ä.) betroffen werden.
- 10
Dichte/Nutzungsintensität
- 1) In Bereichen max. 11-geschossiger Bebauung wird für Objekte mit ausschließlicher/überwiegender Wohnnutzung die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten als zulässig festgelegt.
- 2) Bei Grundstücksgrößen über 750 m² wird die Errichtung einer weiteren (dritten) Wohneinheit je Objekt als zulässig festgelegt.
- 11
Techn. Infrastruktur/Energieversorgung
- Die Ver- bzw. Entsorgungsleitungen für:
- Gas, Strom
-Wasserleitung und Kanal
- sind nach den Angaben des städtischer Energieversorgungsunternehmens generalisiert dargestellt und stellen für das Plangebiet die erforderliche techn. Infrastruktur sicher. Die Beseitigung der Dach- u. Oberflächenwässer hat grundsätzlich durch Versickerung auf eigener Grundfläche zu erfolgen.

1. ERSICHTLICHMACHUNG ÜBERÖRTLICHER PLANUNGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

übertragene Landesstraße B*.....
Landesstraße L
Eisenbahn

INFRASTRUKTUR

Hochspannungsfreileitung
Hochspannungsleitung verkabelt
Transformatorstation
Umspannwerk
Richtfunkstrecke

GRÜNLAND

Wald
Gewässer

NATURSCHUTZ

Naturdenkmal

DENKMALSCHUTZ

denkmalgeschütztes Gebäude
öffentliche Gebäude
(Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung)

2. ERSICHTLICHMACHUNG GEM. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

BAULAND

W Wohngebiet
WF Wohngebiet für den förderbaren Wohnbau
D / K Dorfgebiet / Kerngebiet
M Gemischtes Baugebiet
MB Gemischtes Baugebiet ohne Wohngebäude ausgenommen Betriebswohnungen
B / I Betriebsbaugebiet / Industriegebiet
GL Gebiet für Geschäftsbauten mit überwiegend Lebens- und Genufmittel
GM Gebiet für Geschäftsbauten mit gemischtem Warenangebot
GF Gebiet für Geschäftsbauten ohne Lebens- und Genufmittel (Fachmärkte)
SO Sondergebiete des Baulandes
Vorbereichsfläche

GRÜNLAND

Erholungsflächen
Parkanlage
Sport und Spielfläche
Spielplatz
Schutzazonen
Straßenbegleitgrün
Trenngrün
Grünzug
Landwirtschaft

3. FESTLEGUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

GRENZEN

Grenze des Planungsraumes
Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
Grenzlinie (Widmungsgrenze)

FLUCHTLINIEN

Straßenfluchtlinie
Baufluchtlinie
Baufluchtlinie anbauverbindlich

BAUWEISEN

offene Bauweise
gekuppelte Bauweise
Gruppenbauweise
geschlossene Bauweise
Sonderbauweise siehe Pkt.
Textliche Ergänzung

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN M 1:5000



GEBÄUDEHÖHEN

I, II, ... Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (zulässige Übermauerung siehe Pkt. 2 der Textlichen Ergänzung)
zwingende Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse
Traufenhöhe in Metern
Hauptgesimshöhe in Metern
Firsthöhe

BAUTEN UND ANLAGEN / DACHFORMEN

Bestandsobjekte ohne Differenzierung
1, 2, ...Geschosse, Hauptgebäude
GA Garage
GG Garten- u. Geräthütte
N Sonstige Nebengebäude
Abbruch
siehe Pkt. Textliche Ergänzung
Bauten schematisch
Firststrichung verbindlich
Firststrichung vorgeschlagen
FD Flachdach zulässig
FD Flachdach zwingend

VERKEHRSFLÄCHEN

Breite öffentliches Gut/Fahrbahnbreite
Aufpflasterung
Zu - Abfahrtsverbot
PKW - Abstellplätze
Tiefgarage
Durchfahrt
private Verkehrsfläche (Vorschlag)

BAUPLATZ / BAULICHE AUSNUTZUNG

Bauplatzgrenze verbindlich
Grundgrenze vorgeschlagen
GFZ Geschosflächenzahl
BMZ Baumassenzahl
GRZ Grundflächenzahl = Verbaunungsgrad
H/N = Haupt-/Nebengebäude

INFRASTRUKTUR

Bestand
Planung
Wasserleitung
Kanal
Gasleitung
Fernheizleitung

AUSSENANLAGEN

privater Spielplatz
Gestaltungsplan für Außenanlagen erforderlich
Baum / Bäume zu pflanzen (Schutzpflanzung)
Baum / Bäume zu erhalten
gg Gärtnersch zu gestalten
gg* siehe Pkt. Textliche Ergänzung

Lagedarstellung generalisiert

4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE

Baulandkategorie	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl H+N (Haupt- u. Nebengebäude)	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

ggf. Mindestgröße der Bauplätze

BEDARFSSYMBOLS

1) seHl. Abstände gem. o.Ö. BauTG i.d.g.F.

STADT WELS



BEBAUUNGSPLAN 642/A.1.1

IN TEILWEISER ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 642/A.1

GEBIET: Schafwiesenstraße ON 121, 125 und 125A

Maßstab	Fläche	O.ö.RO.Kat.	Stammplan
1:1000	~ 5 650m²	5134	642

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE

Gemäß §33 Abs.3 ROG
VON BIS
entfällt durch Anhörung der Betroffenen

BESCHLUSS

des Gemeinderates vom 26.9.2005
Geschäftszahl
BZ - BauR - 37/14 - 2005

GENEHMIGUNG

des Planes durch die o.ö. Landesregierung bzw. Feststellung, dass er keiner Genehmigung bedarf

KUNDMACHUNG

des Bebauungsplanes (Verordnung) gemäß §34 Abs.5 O.B. ROG durch Anschlag an der Amtstafel und die Planauflage in der Zeit

VON 27.9. BIS 11.10.2005

Datum des Eintritts der Rechtskraft: 28.9.2005

FÜR DEN BÜRGERMEISTER
RUNDSEIGEL

Ein Vorlage gemäß § 34 Abs.1 O.B. ROG 1994 zur Genehmigung ist nicht erforderlich, weil überwiegende Interessen im besonderen Falle nicht berührt werden.

STEMPEL

VERORDNUNGSPRÜFUNG

durch das Amt der O.ö. Landesregierung:

Magistrat der Stadt Wels
Baudirektion
Stadtbaudirektor

PLANDATUM
17.06.2005

GEZEICHNET
Tb

GEÄNDERT: GEPRÜFT:

Amt der O.ö. Landesregierung
BauR - P. 4806 36/12-1007 o.ö. Landesregierung
Die Verordnung ist gemäß § 34 Abs.1 O.B. ROG 1994 zur Genehmigung ist nicht erforderlich, weil überwiegende Interessen im besonderen Falle nicht berührt werden.
Datum des Eintritts der Rechtskraft: 28.9.2005