



**MARKTGEMEINDE
SATTLEDT**

**BEBAUUNGSSTUDIE
„HÖDL“**

**15.12.2005
und 09.02.2006**

GRUNDSÄTZE EINER ZWECKMÄSSIGEN UND GEORDNETEN BEBAUUNG IM BEREICH DES PLANUNGSGBIETES „HÖDL“:

Das Planungsgebiet umfasst zwei Teilbereiche (siehe Abgrenzung im Plan):

Teilbereich 1: zwischen Brandmairstraße im Westen, Wegeparzelle 1554/6 im Norden und Süden sowie incl. der vier Grundstücke 1554/12, /16, /23, /28 im Osten

Teilbereich 2: neue Baulandfläche entsprechend der Widmungsänderung 2.28 südlich der Wegeparzelle 1554/6

Die nachfolgenden Grundsätze sind Vorgabe bei der Erteilung von Bauplatzbewilligungen und Baubewilligungen, und sind als Vorinformation an Bauwerber im betroffenen Gebiet zur Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit von Bauvorhaben gedacht.

1) Festlegung der vorderen Baufluchtlinie/Vorgartentiefe

Die Mindestabstände der Bebauung zu den Erschließungsstraßen von Osten nach Westen betragen 6m, zur Vermeidung einer überdurchschnittlich hohen Beschattung sowie zur Anpassung an den Baubestand.

Die Mindestabstände zu Erschließungsstraßen von Norden nach Süden betragen 4m zur Vermeidung einer überdurchschnittlich hohen Beschattung sowie zur Anpassung an den Baubestand.

2) Bebauungshöhe

In beiden Teilbereichen dürfen maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden.

Im Teilbereich 1 hat sich die Gesamthöhe der Gebäude am Bestand zu orientieren. Für die Grundstücke 1554/12, 1554/16, 1554/23 und 1554/28 dienen als Bezugspunkte für die Gesamtgebäudehöhe jeweils die westlich der Straße bestehenden Wohngebäude, da mit der im ÖEK geplanten Ausdehnung des Baulandes im Nordosten keine Siedlungsrandlage mehr gegeben ist.

Im Teilbereich 2 wird die Gesamtgebäudehöhe, bedingt durch die Lage am Siedlungsrand, bei einer I+D-Bebauung mit einer max. Firsthöhe von 8,5m, bei einer zweigeschossigen Bebauung mit einer max. Firsthöhe von 8,0m beschränkt. Als Bezugspunkt gilt jeweils der höchste Anschlusspunkt der Parzelle an die Erschließungsstraße.

3) Dächer:

Im Teilbereich 2 wird für einseitig geneigte Pultdächer, zur Vermeidung sehr hoher ungegliederter Gebäudefronten am Siedlungsrand, die mögliche Dachneigung auf 6° - 10° beschränkt.

4) Einfriedungen:

In Anlehnung an die bisher geltende Regelung im Bebauungsplan sind Einfriedungen 60cm von den Straßenfluchtlinien einzurücken.

Ausnahme: Fußweg entlang südöstlicher Parzellengrenze Nr. 1554/28.

Für Einfriedungen am südlichen Siedlungsrand (südlicher Parzellenteil von 1554/1) gelten die im Flächenwidmungsplan in der Definition der Schutzzone im Bauland (Ff) beschriebenen Beschränkungen.

5) Bebauungsdichte:

Es ist nur eine offene Bauweise, dem bestehenden Charakter des Planungsgebietes in Form einzelner Ein- und Zweifamilienwohnhäuser angepasst und auf Basis der bestehenden Grundstücksteilung (Teilbereich 1) und der derzeit im Entwurf vorhandenen Grundstücksteilung (Teilbereich 2) gestattet.



SCHUTZZONE IM BAULAND:

Ff = FREI - UND GRÜNFLÄCHEN MIT BEDEUTUNG FÜR DAS ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD. BEPFLANZUNG DES SIEDLUNGSRADES MIT HEIMISCHEN UND STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN. GERINGFÜGIGE UNTERBRECHUNGEN DER BEPFLANZUNG SIND ZULÄSSIG. EINFRIEDUNGEN SIND IN HOLZ, DRAHTGEFLECHT ODER GLEICHWERTIGEM MATERIAL MIT EINEM MAX. 50 cm HOHEN BETONSOCKEL ZULÄSSIG.



ARCHITEKTUR + RAUMPLANUNG LASSY
 Stadtplatz 14, 4060 Leonding

BV: MARKTGEMEINDE SATTLEDT

PLANINHALT: BEBAUUNGSSTUDIE "HÖDL"

M: 1:1000 PLANNR. 70/05

DATUM: 03.06.2009 GEZ. HR