

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

ANGABEN ÜBER DEN PLANUNGSPROZESS:

- 27.03.2017 Workshop 1: Analyse
- 24.04.2017 Workshop 2: Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung
- 26.06.2017 Vorentwurf zum räumlichen Leitbild
- 18.10.2017 Bürgerinformation
- 13.12.2017 Gemeinderatsbeschluss - Räumliches Leitbild
- 13.09.2018 Bauausschuss - Räumliches Leitbild - Dichtefestlegung
- 03.10.2018 Gemeinderatsbeschluss - Räumliches Leitbild inkl. Dichtefestlegung

PLANVERFASSER:



RÄUMLICHES LEITBILD

Übersicht Gemeindegebiet

LEGENDE

SIEDLUNGSSTRUKTUR

Siedlungserweiterungen

- Prioritäre Siedlungsentwicklung - Außenentwicklung möglich
- Abrundungsmöglichkeiten - Innenentwicklung und Abrundungen sowie kleinräumige Ergänzungen nach Einzelfallprüfung möglich
- Keine neuen Siedlungsentwicklungen (ausgenommen Sondernutzungen)

VERKEHRSTRUKTUR

- Bundes-, Landesstraße (B127, L581)
- Sammelstraßen
- Sonstige Gemeindestraßen
- Mühlkreisbahn
- Pöstlingbergbahn
- H Haltestelle (Bus)
- H Haltestelle (Pöstlingbergbahn)
- H Haltestelle (Bahn)

FREIRAUMSTRUKTUR

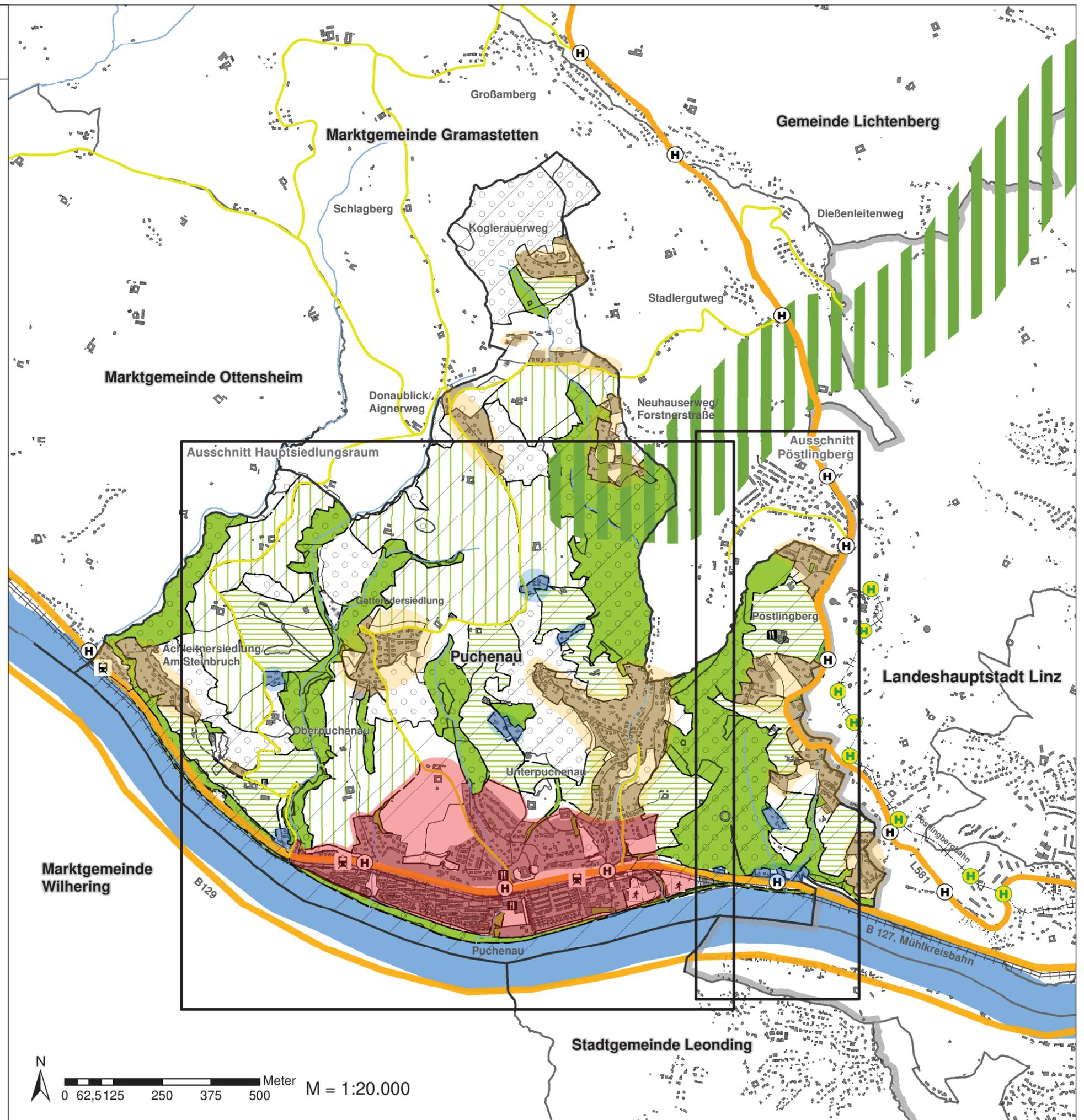
- Gewässer
- Wald
- Vorrangzone Ökologie
- Vorrangzone Landschaftsbild
Landwirtschaftsgebiete mit bedeutender landschafts-
ökologischer oder landschaftsästhetischer Funktion;
- Vorrangzone Landwirtschaft
- Wildtierkorridor
- Regionale Grünzone Linz-Umland II
- Sportplatz

Sonstige Darstellungen

- Bauland gem. FWP Nr. 5
- Hausflächen gem. DKM 2017
- Gastronomie

Planungsgrundlagen

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV):
Digitale Katastralmappe (DKM): Stand 2017
Land OÖ: Diverse Ersichtlichmachungen
Gemeinde Puchenu: Flächenwidmungsplan Nr. 5, ÖEK Nr. 2
Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum ÖEK Nr. 2



LEGENDE Räumliches Leitbild Hauptsiedlungsraum

DERZEITIGE NUTZUNGEN gem. FW Nr. 5

-  Wohnstruktur mit geringer Verdichtung (überwiegend Kleinhausbauten in offener Bauweise)
-  Wohnstruktur mit geringer Verdichtung (überwiegend verdichtete Flachbauweise Bauweise)
-  Wohnstruktur mit geringer Verdichtung (überwiegend mehrgeschossiger Wohnbau)
-  Ortskern - gemischte Struktur
-  Betriebliche / gewerbliche Struktur
-  Sondernutzung
-  Dörfliche / gemischte Struktur

BAULANDPOTENTIALE

Unbebautes Bauland gem. FW Nr. 5

-  Wohnstruktur
-  Betriebliche / gewerbliche Struktur
-  Siedlungsgrenze gem. FW Nr. 5 und ÖEK Nr. 2

Langfristige Entwicklungspotentiale

-  Wohnstruktur
-  Sonderfunktion (Grünland)

VERKEHRSSTRUKTUR

-  Bundes-, Landesstraße (B127, L581)
-  Sammelstraßen
-  Sonstige Gemeindestraßen
-  Mühlkreisbahn
-  Pöstlingbergbahn
-  Haltestelle (Bus) inkl. Einzugsbereich 500m
-  Haltestelle (Pöstlingbergbahn) inkl. Einzugsbereich 500m
-  Haltestelle (Mühlkreisbahn) inkl. Einzugsbereich 800m
-  Planung Anbindung Schlossholzweg
Variante 1, Stand: 14.12.2009, TBV Planungs GmbH

FREIRAUMSTRUKTUR

-  Gewässer
-  Regionale Grünzone Linz-Umland II
-  Grün- und Erholungsflächen gem. FW Nr. 5
-  Grünverbindung gem. ÖEK Nr. 2 bzw. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum ÖEK Nr. 2
-  Wald
-  Vorrangzone Ökologie
Landwirtschaftsgebiete mit bedeutender landschaftsökologischer oder landschaftsästhetischer Funktion;
-  Vorrangzone Landschaftsbild
-  Vorrangzone Landwirtschaft
-  Technische Maßnahme WLW (u.a. Entwässerungskanal)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

-  Gemeindegrenze
-  Hausflächen innerhalb Baulandwidmungen gem. DKM 2017
-  Hausflächen Außenbereich gem. DKM 2017
-  Gastronomie
-  Sportplatz
-  Schule
-  Kindergarten
-  Nahversorgung
-  Spielplatz bzw. Spiel- und Liegewiese
-  Friedhof
-  Erläuterung Textteil (Ifd. Nummerierung)

Ergänzend zur planlichen Darstellung werden den künftigen Entwicklungen folgende Zielsetzungen zu Grunde gelegt:

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

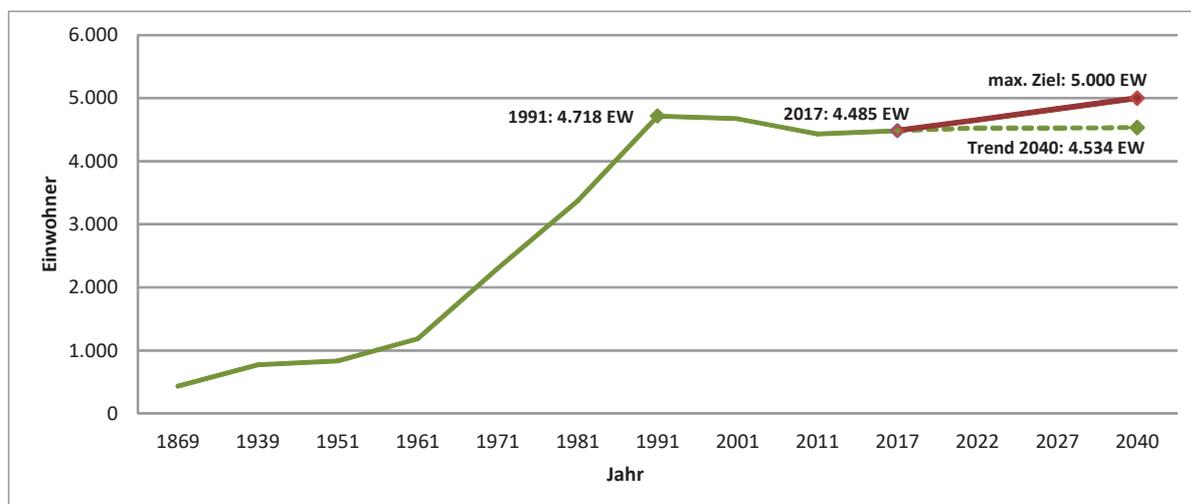
ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER KÜNFTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- **Weiterentwicklung als infrastrukturell gut ausgestattete Wohngemeinde**
Maßvolles Bevölkerungswachstum zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur.
- **Siedlungsgebiete kompakt und vorrangig nach innen entwickeln**
Ziel ist, ein ungeordnetes Siedlungswachstum, d.h. Zersiedelung zu verhindern und eine entsprechende Dichte an raumplanerisch sinnvollen und gut erschlossenen Standorten zu erreichen sowie insbesondere den Hauptsiedlungsraum zu stärken und gestalten (Ortsbild).
- **Klare Abgrenzung der künftigen Siedlungsentwicklung durch das ÖEK**
Erforderliche Abstimmung mit dem ROP Linz-Umland sowie den Vorrangzonen zum Landschaftsbild bzw. Ökologie (Flächen von ökologisch besonderer Bedeutung).
- **Energieeffiziente Siedlungsstrukturen forcieren**
Kompakte, flächensparende Siedlungen mit kurzen Wegen, eine klimafreundliche Mobilität, effiziente Energietransportwege, Erneuerung bestehender Siedlungsgebiete durch Nachverdichtung und Nutzung lokaler Energiequellen.
- **Orientierung der Siedlungsentwicklung in fußläufiger Entfernung zu den Haltestellen des öff. Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen entlang der Rohrbacher Straße.**
Neuweisungen von Bauland haben sich unter Berücksichtigung der jeweiligen Bedienungsqualität grundsätzlich an den Haltestellen des Öffentlichen Verkehrs zu orientieren. Außerhalb des ÖV-Einzugsbereichs soll eine Baulandwidmung nur mit besonderer Begründung und nur dann erfolgen, wenn die notwendige Infrastruktur (Wasser-, u. Energieversorgung, Abwasserentsorgung u.dgl.) vorhanden ist.
- **Keine großräumige Entwicklung der abseits des Hauptsiedlungsraums gelegenen Siedlungen**
Lediglich Auffüllungen und Abrundungen bzw. Adaptierung von bereits als Bauerwartungsland ausgewiesenen Flächen möglich.
- **Forcierung der Entwicklung von regionalen Betriebsstandorten im Rahmen der INKOBA als Kompensation für die de facto nicht vorhandenen gewerblichen Standortmöglichkeiten**
- **Stärkung der Ortsidentität und Entwicklung eines gemischt genutzten Ortszentrums (soziale Infrastruktur, Dienstleistungen, Freizeit, ...)**

ZIELE UND MASSNAHMEN DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Puchenuau verzeichnete in den letzten Jahren einen leichten Bevölkerungsrückgang. Unter Annahme einer weitgehenden stagnierenden Entwicklung sowie der aber grundsätzlich vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur soll ein langfristiges Ziel über ein moderates Bevölkerungswachstum mit ca. 5.000 EW als Maximalwert verfolgt werden.



Baulandsicherung

Neuweisungen von Bauland sollen vorrangig nach Ausnutzung der bestehenden Baulandreserven erfolgen. Eine zeitgerechte und widmungsgemäße Verwertung der Baulandflächen ist insbesondere bei "größeren" Neuweisungen auf Basis von verbindlichen, privatrechtlichen Baulandsicherungsverträgen zu gewährleisten.

Landwirtschaftliche Bebauungsstrukturen

Puchenau verfügt noch über einige weitestgehend "intakte" landwirtschaftliche Bebauungsstrukturen. Zum Schutz dieser Bebauungsstrukturen gilt es im Leitbild bzw. ÖEK Vorrangzonen "von besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft" festzulegen.

Entwicklungsgebiete für Betriebe

In Puchenau soll ausschließlich eine Betriebsentwicklung für Klein- und Mittelbetrieben im Nahbereich der Rohrbacher Straße B 127 stattfinden.

- ① **Vorrangzone verdichteter Flachbau**
Im Sinne der Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur gilt es, zentrumsnahe und strukturell geeignete Standorte für die Errichtung von verdichteten Bauweisen zu sichern. In Puchenau erweisen sich insbesondere das Grundstück im Bereich Hochfeld/Buchenhain sowie das Grundstück im Anschluss an die Kürnbergblickstraße für einen verdichteten Flachbau als geeignet.
- ② **Weiterverfolgung und Weiterentwicklung der Gartenstadtidee**
Entwicklung einer "Gartenstadt III" im Bereich Hochfeld/Buchenhain auf Grundlage eines Architekturwettbewerbes.
- ③ **Langfristiger Siedlungszusammenschluss**
Langfristiger Zusammenschluss der beiden bestehenden Siedlungsgebiete Schlossholzweg (Erlgraben) und Großambergstraße (Buchenhain).
- ④ **Gemeindeerweiterung Schießstattstraße**
Im Bereich der nördlichen Schießstattstraße soll eine mögliche flächenmäßige Erweiterung der Gemeinde verfolgt werden. Die davon betreffenden Wohnobjekte der Marktgemeinde Gramastetten sind ausschließlich über die Gemeinde Puchenau erschlossen.
- ⑤ **Entwicklung eines Masterplanes "Zentrum Puchenau"**
Im Zuge eines Wettbewerbes sollte ein Masterplan "Zentrum Puchenau" für den Bereich Schloss Puchenau, Großambergstraße, B 127, bestehendes Feuerwehrgebäude, Nahversorgungszentrum, Golfplatzwiese bis Donauau entwickelt werden. Die Planung soll vor allem darauf abzielen, eine attraktivere Verbindung der beiden Bereiche nördlich und südlich der B 127 zu schaffen sowie Standorte für mittel- und langfristig erforderliche infrastrukturelle Einrichtungen zu sichern (z.B. Ärztezentrum udgl.).
- ⑥ **Langfristiges Entwicklungspotential bis "Heiserer Güter"**
Langfristig gesehen wird in Fortsetzung der bereits im ÖEK Nr. 2 ausgewiesenen Entwicklungsfläche im Bereich "Hochfeld-Buchenhain" bis auf Höhe der "Heiserer Güter" eine Siedlungsentwicklung angestrebt. Der Bereich befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Gemeindehauptort und ist topologisch relativ gut für eine Bebauung geeignet. Grundvoraussetzung für eine Entwicklung ist eine Niederlegung der landwirtschaftlichen Nutzung der "Heiserer Güter", wobei bereits das untere Heiserer Gut für eine Wohnnutzung umgenutzt wurde.

Bestehende Bebauungspläne

Schrittweise Überarbeitung von teilweise "veralterten" Bebauungsplänen zur Ermöglichung einer zeitgemäßen Bebauung.

Bestehende Siedlungsgebiete ohne Bebauungsplan

Erarbeitung einer "vereinfachten" Bauungsrichtlinie zur Verhinderung strukturfremder bzw. einer zu dichten Bebauung.

Größere neue Siedlungsgebiete

Erarbeitung von Bebauungsrichtlinien bzw. Bebauungsplänen zur Sicherung einer plangemäßen Entwicklung parallel zur Flächenwidmungsplanung.

FREIRAUMENTWICKLUNG

ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER KÜNFTIGEN FREIRAUMENTWICKLUNG

- Den Natur- und Landschaftsraum bewahren, pflegen und gestalten

Die Bewahrung, Pflege und Gestaltung des Natur- und Landschaftsraums ist bei allen raumrelevanten Maßnahmen zu berücksichtigen.

- Die Landschaft als grünes Netz für Natur, Freizeit und Erholung entwickeln, Raum für Biodiversität und Erlebnisvielfalt schaffen

Ziel ist, die Vielfalt zu erhalten bzw. wieder zu erhöhen, der Verarmung des Landschaftsbilds entgegenzutreten und Raum für Biodiversität und Erlebnisvielfalt zu schaffen. Für Tiere und Pflanzen müssen ausreichend große und qualitativ hochwertige Lebensräume gesichert werden.

Handlungserfordernisse und Maßnahmen dazu sind z.B.:

- Ökologisch bedeutsame Landschaftsräume mit ihrer multifunktionalen Wirkung auf Umwelt, Bevölkerung und Wirtschaft erhalten
 - Gewässer mit natürlicher Dynamik erhalten, Uferzonen revitalisieren
 - Vernetzungskorridore für Wildtiere auf Grundlage der Wildtierkorridore in Oberösterreich (2012) erhalten und gestalten
 - Siedlungsfreiräume sichern und gestalten: Wohnungsnahe, allgemein zugängliche Freiräume für Aufenthalt, Ruhe, Begegnung und Bewegung, klimatischen Ausgleich, als Frischluftreservoir und für die ökologische
- ### - Die Vielfalt und Einmaligkeit der Mühlviertler Kulturlandschaft und des kulturellen Erbes soll erhalten und weiterentwickelt werden:
- Charakteristische Ortsbilder und Kulturlandschaften sollen erhalten und durch zeitgemäße und zukunftsweisende Architektur und Freiraumgestaltung ergänzt werden
 - Integration von Bauten und Infrastrukturen in die Landschaft (Baukultur)
- ### - Die regionaltypische, multifunktionale Land- und Forstwirtschaft soll gefördert werden
- Die Funktionsvielfalt der Landwirtschaft für die Lebensmittelversorgung, Rohstoffproduktion, Biodiversität, Naherholung, Pflege der Kulturlandschaft und Wasserwirtschaft sichern
 - Die landwirtschaftlichen Böden als Produktionsgrundlage freihalten und damit gleichzeitig andere lebensnotwendige Bodenfunktionen erhalten, wie Kohlendioxid- und Wasserspeicher, Filter- und Pufferfunktion sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bei der forstwirtschaftlichen Nutzung auf die Erholungs-, Schutz- und Wohlfahrts- und ökologische Funktion des Waldes Bedacht nehmen;
 - Synergien in ländlichen Räumen zwischen Landwirtschaft, Energie- und Waldwirtschaft nutzen
- ### - Siedlungsentwicklung / Bodennutzung / Naturgefahrenmanagement abstimmen

ZIELE UND MASSNAHMEN DER FREIRAUMENTWICKLUNG

Vorrangzonen (Landschaftsbild, Ökologie und Landwirtschaft)

Berücksichtigung der vorhandenen Erhebung der Naturräume (Landschaftsbild, Ökologie, Erholung und Landwirtschaft) im Fachbeitrag zum ÖEK Nr. 2 und teilweise Überführung als Vorrangflächen in das Leitbild bzw. ÖEK Nr. 3. Darüber hinaus sollen für die Ökologie besonders erhaltenswerten Bereiche u.a. zur Verhinderung einer unerwünschten Bebauung im Flächenwidmungsplan als Grünzug ausgewiesen werden.

Naherholungsgebiete

Langfristige Sicherung von Naherholungsgebieten:

- regional bedeutender Natur- und Freiraum im Bereich Pöstlingberg
- Aulandschaft (keine durchlaufende Radverbindung)
- Wanderwegenetz
- Koglerauerspitz, Donaublick, etc

Bodenfunktionsbewertung

Die in der Bodenfunktionsbewertung des Landes OÖ ausgewiesenen Bereiche mit höchst bedeutsamem Schutzinteresse (für natürliche Bodenfruchtbarkeit und Abflussregulierung) sind bei künftigen Planungen entsprechend zu berücksichtigen.

Falls dennoch Böden mit höchst bedeutsamen Schutzzinteresse für die natürliche Bodenfruchtbarkeit einer Bebauung zugeführt werden, ist in diesem Bereich die fruchtbare Bodenschicht (Humus) fachgerecht abzutragen und an einem anderen Standort, vorrangig in Puchenau, entsprechend weiter zu nutzen.

2

Weiterverfolgung und Weiterentwicklung der Gartenstadtidee

Im Zuge der Entwicklung einer "Gartenstadt III" im Bereich Hochfeld/Buchenhain ist eine größere öff. Freifläche (Spielplatz) zu berücksichtigen.

VERKEHRSENTWICKLUNG

ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER KÜNFTIGEN VERKEHRSENTWICKLUNG

- Modal Split (Verkehrsmittelwahl)

Verbesserung des dzt. ungünstigen Modal-Splits in Richtung „Umweltverbund“ (ÖV bzw. Fuß- und Radverkehr).

- MIV – überörtliches Straßennetz

Reduktion bzw. keine weitere Steigerung der Verkehrsbelastung auf dem überörtlichen Straßennetz (Rohrbacher Straße) durch die geplante „Durchbindung“ der Mühlkreisbahn zum Hbf. Linz (Regiotram) und ergänzender P+R Anlage im Raum Ottensheim-Walding-Rottenegg.

- MIV – örtliches Straßennetz

Verkehrsberuhigung der Siedlungsgebiete zur Reduzierung der Lärmbelastung sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit. Das örtliche Straßennetz soll entsprechend seiner Funktion (Sammelstraßen bzw. Anliegerstraßen) entwickelt werden.

- Ruhender Verkehr

Im Hauptgemeindeort ist die Parkraumthematik ergänzend im öffentlichen Straßenraum und durch ergänzende öffentliche Parkmöglichkeiten zu regeln. In den Siedlungsgebieten soll die Parkierung primär nicht im öffentlichen Straßenraum, sondern auf den jeweiligen Privatgrundstücken erfolgen.

- Öffentlicher Verkehr

Das vorhandene ÖV Angebot soll durch eine entsprechend abgestimmte Siedlungsentwicklung weiter gestärkt werden; Ausrichtung der Siedlungsentwicklung an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.

- Fuß- und Radverkehr

Der „Langsamverkehr“ soll durch einzelne, gezielte Angebotsverbesserungen gestärkt werden. Dabei sind vor allem die relevanten Zielpunkte (öffentliche Einrichtungen, Freizeitanlagen, Einkaufsmöglichkeiten udgl.) entsprechend zu berücksichtigen.

ZIELE UND MASSNAHMEN DER VERKEHRSENTWICKLUNG

Verkehrskonzept

- Zur Verbesserung der bestehenden Fuß- und Radwegeinfrastruktur im Siedlungsbereich nördlich der B 127 soll ein Fuß- und Radwegekonzept erarbeitet bzw. extern beauftragt werden.
- Beauftragung eines Verkehrskonzeptes hinsichtlich künftiger Siedlungsentwicklung entlang der Großambergstraße (u.a. Überprüfung Auslastung Kreuzungsbereich zur B 127.

Öffentlicher Verkehr

Einrichtung eines Anruf-Sammeltaxi Systems für Siedlungsbereiche mit fehlender ÖV-Anbindung.

- 7 Öffentlicher Verkehr: P+R Konzept**
Erarbeitung eines P+R Konzeptes im Bereich der Zug-/Bushaltestelle Puchenau WEST (Schlossholzweg nördlich B127) im Hinblick auf die Attraktivierung und "Durchbindung" der Mühlkreisbahn bis zum Hauptbahnhof Linz. Bei der Planung eines P+R Konzeptes ist im Bereich des Schlossholzweges die Entschärfung des Einmündungsbereiches Schlossholzweg/B127 und ein damit verbundener Kreuzungsumbau zu berücksichtigen.
- 7 Entwicklung kleingewerbliche Struktur**
Das bislang unbebaute Grundstück östlich angrenzend an die Schlossholzstraße, welches derzeit als Bauland Eingeschränktes Gemischtes Baugebiet gewidmet ist, soll im Sinne einer kleingewerblichen Nutzung entwickelt werden. Die Entwicklung soll unter Berücksichtigung einer Entschärfung der Gefahrenstelle Schlossholzweg/B127 erfolgen.
- 8 Entschärfung Gefahrenstellen Einmündungsbereich B 127**
Entschärfung der Gefahrenstellen im Einmündungsbereich Oberpuchenauerstraße bzw. Schloßholzstraße / B127. Im Bereich Schloßholzweg sollte unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden noch unbebauten Parzellen eine mögliche Verlegung der Kreuzung angedacht werden. Eine entsprechende Verkehrsplanung sollte nur in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung beauftragt werden.

REGELUNG DER BEBAUUNGSDICHTE

REGELUNGSZWECK

Das Gemeindegebiet Puchenau ist ein historisch gewachsenes Siedlungsgebiet in begehrter Lage in unmittelbarem Umfeld des Ballungsraumes Linz, wobei - mit Ausnahme der Gartenstadt und einzelner, bestehender verdichteter Wohnformen - überwiegend „höherwertige“ Ein- und Zweifamilienhäuser in offener, lockerer Bauweise bestehen.

Aufgrund der attraktiven Lage besteht seit Jahren ein Dauerkonflikt hinsichtlich der Ausnutzung. Investoren erwerben noch freie Grundstücke bzw. ältere Gebäude auf relativ großen Grundstücken und entwickeln daraus durch „Radikalumbau“ oder Abriss und Neubau Objekte mit Eigentumswohnungen. Diese Art der Wertschöpfung ist nahezu risikolos, denn die gute Adresse bietet die Gewähr dafür, dass sich das Unterfangen auszahlt.

Raumplanerisch sind Nachverdichtungen prinzipiell erwünscht, weil sie zur besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur führen. Andererseits bringen ungesteuerte, allein den Marktgesetzen gehorchende Nachverdichtungen aber regelmäßig mehr Nachteile als Vorteile.

Vor allem unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungs- und Bebauungsstruktur sowie der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur erscheint der Siedlungsraum nicht überall für eine „übermäßige“ Nachverdichtung geeignet.

Zur Regelung der künftigen Bebauungsmöglichkeiten wird daher (als Vorstufe zu vertiefenden Bebauungsplänen) eine allgemeine Dichteregelung wie folgt definiert:

GENERELLE LEITZIELSETZUNG

Im gesamten Gemeindegebiet Puchenau soll künftig für Wohnbauvorhaben eine max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 nicht überschritten werden.

WIRKSAMKEIT UND GELTUNGSBEREICH

- Diese Zielsetzung gilt für Wohnzwecke innerhalb der Baulandkategorien (K, W, D, M) für das Gemeindegebiet Puchenau.
- Bereiche mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan sind davon ausgenommen, es sei denn, der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet keine ergänzende Regelung hinsichtlich der Bebauungsdichte.
- Bei bestehenden, bewilligten Objekten mit höherer Dichte sind geringfügige Zu- und Umbauten unter der Berücksichtigung der jeweiligen, konkreten örtlichen Situation, nach einer Prüfung im Einzelfall möglich.
- Das räumliche Leitbild wird vom Gemeinderat beschlossen und gilt als Empfehlung für die Baubehörde. Für den Fall von „Abweichungen“ ist der Bauausschuss mit dem konkreten Projekt zu befassen. Darauf aufbauend kann der Gemeinderat die Verordnung eines Neuplanungsgebietes beschließen.

DEFINITION GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

$GFZ = \text{Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude} / \text{Fläche des Bauplatzes}$

Als Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude gelten:

- Summe der Bruttogeschoßfläche aller Geschoße, bei dem die Fußbodenoberkante allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt (EG+OG gem. OÖ BauTG 2013; einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (z.B.: Loggien)).
- Die Bruttogeschoßfläche von Geschoßen, bei denen die Fußbodenoberkante nicht allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt, geht zu jenem Anteil in die Berechnung der GFZ ein, wie der Anteil der äußeren Begrenzungsflächen über den anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegt.
- Summe der Bruttogeschoßfläche von Dachgeschoßen (Übermauerung mehr als 1,2m), auch wenn die Flächen dzt. noch nicht ausgebaut sind.

Bei der Berechnung der Gesamtgeschoßfläche werden Balkone, Terrassen, Vordächer und ähnliche bauliche Anlagen nicht berücksichtigt.