



**VERBINDLICHE VERBALEFESTLEGUNGEN IM PLANUNGSRAUM**

**Technische Infrastruktur**  
Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über das öffentliche Kanal- und Wassernetz. Die Energieversorgung erfolgt über das vorhandene Elektrizitätsnetz.

**Baugestaltung**  
Die äußere Gestalt aller Bauten (Einzelgebäude, Dächer, Mauern, Gänge und Wege, ...) und deren Zusammenstellung, die für das charakteristische Erscheinungsbild der Gartenstadt II von Bedeutung sind, sind zu erhalten bzw. im Neubau und Umbau wieder herzustellen. Zudem soll auch die Möglichkeit bestehen, die thermische Qualität auf aktuellem Stand der Technik zu bringen. Die Baubehörde kann im Bedarfsfall entsprechende Gestaltungsrichtlinien erlassen.  
Fenster: die bestehenden Fenstergrößen sind beizubehalten mit Ausnahme in nicht vom öff. Gut einflüchtigen Bereichen nach gestalterischer Beurteilung durch den Ausschuss für Örtliche Raumplanung und Bauen. Fensterprofile in schlichter Optik ohne Sprossen, Farbe weiß, dunkelbraun matt oder anthrazit. Lüftungsgitter sind nicht mehr notwendig (diese können als größere Fenster ausgeführt werden).  
Bei thermischer Sanierung dürfen Außenjalousien und Rollläden die neue Fassade nicht überlagern.  
Türen: Hauseingangstüren: Rahmen und Türblatt weiß, dunkelbraun matt oder anthrazit, Türblatt mit vertikalem Fensterfeld.  
Terrassen: Türen bzw. südseitige Hauseingangstüren: Rahmen und Türblatt weiß, dunkelbraun matt oder anthrazit. Ausnahmen sind in nicht vom öff. Gut einflüchtigen Bereichen nach gestalterischer Beurteilung durch den Ausschuss für Örtliche Raumplanung und Bauen möglich.  
Gartentüren: weiß, dunkelbraun matt oder anthrazit, max. Höhe ist die Höhe der Gartenmauer. Die Errichtung von Gartentüren zur Schaffung einer Verbindung zum öff. Gut ist zulässig, ein ev. erforderlicher Geländeaussgleich hat auf eigenem Grund zu erfolgen.  
Vordächer: Marien ohne Profile; max. Größe im tief und 1,5m breit; auch im Gartenbereich entlang des Hauptgebäudes zulässig (max. Tiefe 1,5m).  
Thermische Sanierung: Wärmedämmung: 16cm inkl. Putz zu den öff. Flächen, zu den eigenen Flächen 22cm inkl. Putz; weiche Abweichungen in den Dämmstärken zulässig.  
Fassade: Putz Farbton weiß RAL 9010 Korngroße gem. Bestand.

**Gebäudehöhe**  
Die Gebäudehöhe wird durch die Anzahl der Geschoßgeschosse = bezogen auf die bewilligte, jeweilige Höhenlage des Geländes (nach Fertigstellung der Bauführung) = geregelt.  
Bei Geschossen mit mehr als 3,0m Geschoßhöhe ist die darüber hinausgehende Höhe als jeweilige weiteres Geschö zu werten.  
Eine über das technische Erfordernis hinausgehende Übermauerung ist unzulässig.  
Gebäudehöhe (höchster Punkt des Gebäudes inkl. technischer Aufbauten) für neue 1-geschoßige Zubauten: Attikahöhe max. 2,6m zur bestehenden EG-FOK; Ausführung angepasst an die umliegende Struktur.  
Bei Wintergärten gilt eine Gesamthöhe von max. 3,0m (inkl. allfälliger Beschattungen) sowie eine Traufhöhe von max. 2,6m zur bestehenden EG-FOK.

**Dachplanung, Dachaufbau**  
Im gesamten Planungsraum sind für alle Gebäude (Haupt- und Nebengebäude, ausgenommen Wintergärten) nur Flachdächer zulässig. Wintergärten sind verbindlich mit einem Glasdach zu errichten.  
Wenn die Dachflächen zusammenhängend größer als 20m<sup>2</sup> sind, ist zumindest eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Im Falle eines Neubaus ist generell eine extensive Dachbegrünung verpflichtend.  
Im Falle einer Sanierung bzw. nachträglichen Dämmung des Daches ist im Sinne von einheitslichen Gebäudehöhen eine Erhöhung der Attika um 10cm verpflichtend (in Abstimmung mit Nachbargebäuden).  
Im Zuge der Dachsanierungen sind Feuermauern zu errichten.  
Die Nutzung der Flachdächer, z.B. als Terrassen ist nicht zulässig.  
Der obere Abschluss von Hauptgebäuden (ausgenommen Wintergärten) ist verbindlich mit einer Attikabildung (angepasst an die umliegende Struktur) zu erfolgen.

**Hauptgebäude, Nebengebäude, Keller, Wohnseinheiten**  
Haupt- und Nebengebäude sind auf Bauflichtlinie zulässig. Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist das ursprüngliche Erscheinungsbild (Gebäudehöhe, Farbgebung, Fenster, etc.) beizubehalten. Nebengebäude: Die Traufhöhe darf max. 2,6m über der fertigen Fußbodenebene (EG-FOK) des dazugehörigen Hauptgebäudes liegen.  
Die Errichtung von Kellerräumen unter Niveau, auch außerhalb der Bauflichtlinie, ist zulässig. Die Anzahl der je Bauplatz bis dato bewilligten Wohnseinheiten darf nicht erhöht werden, ausgenommen die Ergänzung eines ergänzenden Kleinwohnungs (Garraum) erst mit einer Nutzfläche von 18m<sup>2</sup> bis max. 45m<sup>2</sup>, z.B. als Einliegerwohnung für Pflegekräfte udgl.).

**Straßen**  
Die am Südrand des Grundstückes parallel zur Donau geführte Straße mit der Bezeichnung "Donaupromenade" dient der via Donau zur Ausübung von dienstlichen Obliegenheiten (Hochwassererinsatz, Baustellenzufahrt und anderen Einsatzfahrzeugen).  
Die das Gelände in seiner mittleren Längsachse durchziehende "Mittelpromenade" darf in der Regel nur von Einsatzfahrzeugen und Fahrzeugen von Ver- und Entsorgungsbetrieben (Brettung, Sanität, Feuerwehr, Polizei, Kanalräumung, Müll, Winterdienst, Postzusteller, usw.) befahren werden. Die Donaupromenade und die Mittelpromenade sind grundsätzlich für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Das Befahren der Donaupromenade und Mittelpromenade mit Kraftfahrzeugen von Privatpersonen und Privatfirmen ist nur mit einer Einfahrtgenehmigung der Gemeinde gestattet.

**Nutzungsgrenzen**  
Die planlich dargestellten Nutzungsgrenzen dienen der städtebaulichen Gliederung der Baumaassen. Eine geringfügige Verschiebung bei Aufrechterhaltung der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung ist zulässig.

**Kamine**  
Die Errichtung von offenen Kaminen innerhalb und außerhalb von Gebäuden ist verboten.  
Heizstellen/Holzfeuerungsanlagen dürfen nur im Krisenfall und über Anordnung der Gemeinde an bestehende Notkamine angeschlossen werden.

**Einfriedigungen**  
Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 2,2m über dem Erdboden, und zwar über dem jeweils höher gelegenen natürlichen Gelände, nicht überschreiten.  
Ausgenommen davon sind Gartenmauern, die bereits bei der Errichtung der Gartenstadt II höher gebaut wurden.

**Technische Auf- und Einbauten (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik, SAT, Klimaanlagen, ...)**  
Technische Aufbauten sind nur auf Flachdächern von Hauptgebäuden zulässig. Der Abstand zur Attikakante muss mind. 1,0m betragen und die Gesamthöhe der technischen Aufbauten darf max. 1,0m über der ausgeführten Attikahöhe sein.

LAGE DES PLANUNGSRAUMES IM GEMEINDEGEBIET (AUSSCHNITT FM); OHNE MASSSTAB



**NUTZUNGSSCHABLONE**

- A W s I
- B W s II
- C W s III
- D W s IV
- E W s V

**LEGENDE DER VERWENDETEN PLANZEICHEN**

- NORMATIVER INHALT**
- S SONSTIGE BAUWEISE  
Innerhalb der festgelegten Bauflichtlinie ist unabhängig von den bestehenden bzw. geplanten Bauplanungen zur Gültigkeit zu erklären.  
MAX. ZULÄSSIGER GESCHOßANZAHL:  
Summe der oberirdischen Geschosse (opt. GEP-Bauwerkbestandteile)
  - II DURCHGANG FÜR DEN GEMEINGEBRAUCH  
Erschließung der geneigten Flächen ist ein öff. nutzbarer Durchgang mit einer Mindestbreite von 1,2m vorzusehen.
  - A TEILBEREICH A  
SCHUTZDÄCHERN BEBAUBARER TEIL DES BAUPLATZES  
ausgenommen eingestufte Tiefgaragen inkl. Zufahrten, Anlagen für Kindererholungs- und nat. der tobischen Infrastruktur im öff. Interesse
  - GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
  - BAUFLICHTLINIE
  - STRASSENFLICHTLINIE
  - NUTZUNGSGRENZE
  - KINDERSPIELPLATZ
  - TIEFGARAGE
  - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄHIGKEIT

**ERSICHTLICHMACHUNGEN**  
Die Darstellung der Ersichtlichmachungen erfolgte aufgrund von übergeordneten Planungsträgern übermittelten Daten bzw. Pläne, für die Richtigkeit / Vollständigkeit der planlichen Darstellung der Ersichtlichmachungen sowie für die aus dieser Darstellung entstehenden Rechtspflichten übernimmt der Planverfasser keinerlei Haftung. Wärmungen sind gem. Flächenwidmung dargestellt.

- BAULAND WOHNGEBIET**
- OFF. ERHOLUNGSFLÄCHE SPIEL- UND LIEGEBEWE, SPIELPLATZ
  - TRAFU BESTAND
  - VERKABELTE HOCHSPANNUNGSLEITUNG (Linieart 10kV)
  - HOCHWASSERABFLUSSGEBIET (HW 30)
  - HOCHWASSERABFLUSSGEBIET (HW 100)
  - ROTE ZONE WILDBACH
  - GELBE ZONE WILDBACH

- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- BESTEHENDE GEBÄUDE  
Ereignis gem. BMM 2023 bzw. gem. Baurechtsaufnahmen  
Karte: Auszug aus dem Kataster vom 01.06.2024  
LINIENSCHICHTLINIEN - 1 METER  
Darstellung gem. BMM 2017, Land 00
  - HAUSNUMMER, MÜLLERGEÄUDE
  - HAUSEINGANGSPFEL
  - EINFART TIEFGARAGE MIT EINFAHRTSNUMMER
  - HAUSTYPEN

**PLANGRUNDLAGE**  
Grundmaßstab für ERM- und Vermessungswesen (REV):  
Digitale Katasteranlage (DKA) - Stand 2022



<b>GEMEINDE PUCHENAU</b>	EV.NR.BBP	EV.NR.Ä.
	8	8.10
	1977	

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "GARTENSTADT II" ÄNDERUNG NR. 10 "GARTENSTADT II - OST"**

M 1:500

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL	DATUM

**BESCHLUSS DES GEMEINDERATES**

**GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESRREGIERUNG**

RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER/IN	RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER/IN

**VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESRREGIERUNG**

**PLANVERFASSER**