

| | | | | | |
|---|---|--|---|--|--|
| A1 g 80% I, II, III, IV GH: 7,50 FH: 11,00 Z.GH 1, Z.BL 1 | B1 ho,g 70% I, II, III GH: 7,50 FH: 10,50 Z.GH 1, Z.GH 1, Z.BL 1 | D1 o,ho 50% I, II, III GH: 6,50 FH: 12,00 Z.GH 1 | E1 o,ho 40% I, II, III GH: 7,20 FH: 9,80 Z.GH 2, Z.FH, Z.BL 2 | F1 o,ho 40% I, II, III GH: 7,00 FH: 8,00 Z.BL 2 | H1 o,ho,g 30%* I GH: 4,00 FH: 4,00 S,W 30-45° |
| A2 ho,g 80% I, II, III GH: 7,50 FH: 10,50 Z.BW 1, Z.GH 1, Z.BL 1 | B2 ho,g 70% I, II, III GH: 6,00 FH: 10,50 Z.BW 1, Z.GH 1, Z.BL 1 | D2 o,ho 50% I, II, III GH: 7,50 FH: 9,00 Z.GH 1 | E2 o,ho 40% I, II, III GH: 6,00 FH: 10,50 Z.GH 2, Z.BL 2 | F2 o 40% I, II, III GH: 7,00 FH: 8,00 Z.BL 2 | H2 ho,g 40%* I GH: 4,00 FH: 4,00 S,W 30-45° Z.GH 3 |
| A3 ho,g 80% I, II, III GH: 6,00 FH: 10,50 Z.BW 1, Z.GH 1, Z.BL 1 | B3 ho,g 70% I, II, III GH: 7,50 FH: 10,50 Z.BW 3, Z.GH 1, Z.BL 1 | D3 ho,g 70% I, II, III GH: 7,50 FH: 10,50 Z.GH 1 | E3 o,ho 40% I, II, III GH: 6,50 FH: 8,00 Z.GH 2, Z.BL 3 | F3 o,ho,g 50% I, II, III GH: 7,00 FH: 8,00 Z.BL 2 | H3 o,ho 40% I, II, III GH: 8,50 FH: 9,00 F,P 0-20° |
| A4 ho,g 70% I, II, III, IV GH: 7,50 FH: 11,00 Z.BW 1, Z.GH 1, Z.BL 1 | C1 o,ho 50% I, II, III, IV GH: 3,50 FH: 3,50 S,W 0-45° Z.GH 1, Z.BW 2 | D4 o,ho,g 50% I, II, III, IV GH: 7,50 FH: 9,00 Z.GH 1 | E4 o,ho 40% I, II, III, IV GH: 7,20 FH: 9,00 Z.GH 2, Z.FH, Z.BL 3 | G1 o 40% I GH: 5,50 FH: 9,00 F,P 0-20° | H4 o 40% I, II, III GH: 7,20 FH: 7,20 S,W 0-45° F,P 0-20° |
| | C2 ho,g 50% I, II, III, IV GH: 3,50 FH: 3,50 S,W 0-45° Z.GH 1, Z.BW 2 | D5 ho,g 50% I, II, III, IV GH: 7,50 FH: 9,00 Z.GH 1 | D6 o 40% I, II, III, IV GH: 7,00 FH: 8,00 S,W 0-45° F,P 0-20° Z.GH 1 | H5 ho 40% I, II, III, IV GH: 7,50 FH: 10,00 P 5-20° | H6 o,ho 50% I, II, III, IV GH: 7,50 FH: 10,50 S,W 30-45° F,P 0-20° |

ZUSATZBESTIMMUNGEN BEBAUUNGSWEISE

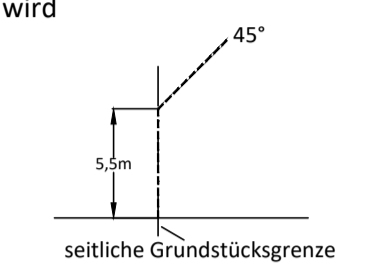
Z.BW 1: Bei der halboffenen Bebauung ist an der vorderen zwingenden Baulinie eine straßenseitige Mauer mit einer Höhe von mindestens 1,8 m und maximal 3,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

Z.BW 2: Straßenseitig ist die Errichtung einer Mauer oder eines geschlossenen Lattenzauns zulässig.

Z.BW 3: Bei der halboffenen Bebauung ist an der Straßenseitigen Baulinie oder im Bereich der vorderen zwingenden Baulinie eine straßenseitige Mauer oder ein geschlossener Lattenzaun mit einer Höhe von mindestens 1,8 m und maximal 3,5 m in der verlängerten Gebäudefront (Nebengebäude oder Hauptgebäude) im Sinne eines geschlossenen Eindrucks zu errichten.

ZUSATZBESTIMMUNGEN GEBÄUDEHÖHE

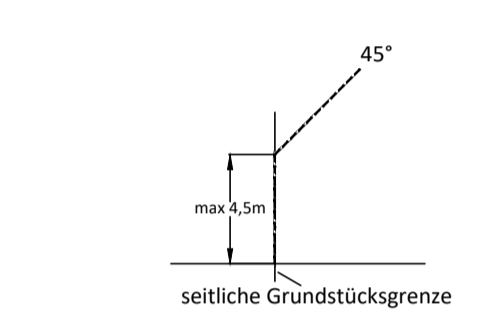
Z.GH 1: Im Bereich hinter 20 m von der bestehenden oder zukünftigen Straßenseitigen Baulinie sind sämtliche Gebäudeteile über 5,5 m Höhe im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze entsprechend den abgebildeten Skizze eingehalten wird



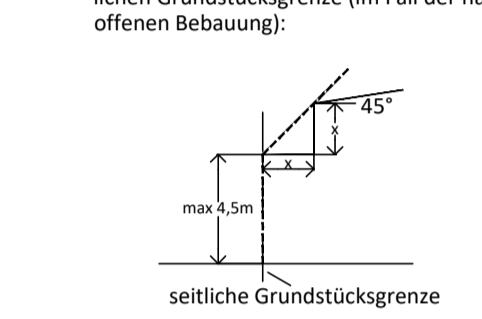
ausgenommen davon sind
- Außenwände, die zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientiert sind, diese dürfen den äußeren Rahmen bis zu einer Fläche von max. 20 m² überschreiten (je Abschnitt in einer Länge von 30 m)

Z.GH 2: Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen sind sämtliche Gebäudeteile, die über 4,5m Höhe errichtet werden, zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Darstellung des äußeren Rahmens:



Beispiel Pult- oder Flachdach an der seitlichen Grundstücksgrenze (im Fall der halboffenen Bebauung):



ausgenommen davon sind
- Außenwände, die zur betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze orientiert sind, diese dürfen den äußeren Rahmen bis zu einer Fläche von max. 20 m² überschreiten (je Abschnitt in einer Länge von 30 m)

ZUSATZBESTIMMUNGEN FIRSHÖHE

Z.FH: Die maximale zulässige Firshöhe für Gebäude mit Puttdächern beträgt 7,70 m über angrenzendem Straßenniveau.

ZUSATZBESTIMMUNGEN BAULINIE

Z.BL 1: Das Hauptgebäude ist an der zwingenden vorderen Baulinie zur Gänze anzuordnen.

Z.BL 2: Im Bereich zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze dürfen Nebengebäude mit einer verbauten Fläche von max. 20 m² und einer Gebäudehöhe von 3,0 m sowie einer Firshöhe von 5,0 m errichtet werden.

Z.BL 3: Der Bereich zw. der hinteren Baulinie und der hinteren Grundstücksgrenze ist von jeglicher Bebauung frei zu halten und mit heimischen Gehölzen gärtnerisch auszugestalten.

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (BAUBLÖCKE)

- BAUBLÖCK NUMMER**
A.....Gebietstyp
1.....laufende Nummer
- BEBAUUNGSWEISE (für Hauptgebäude)**
o.....offen
ho.....halboffen
g.....geschlossen
- Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...) siehe unten
- BEBAUUNGSDICHTE**
max. bauliche Ausnutzung des Bauplatzes in Prozent
*... bezogen auf die oberirdischen Bauten;
unterirdische Bauten dürfen die max. bauliche Ausnutzung überschreiten
- Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...) siehe unten
- GESCHOSSANZAHL**
I..... maximal 1 oberirdisches Geschöß mit zusätzlichem Staffel-/Dachgeschöß
II..... maximal 2 oberirdische Geschöße
III..... maximal 2 oberirdische Geschöße mit zusätzlichem Staffel-/Dachgeschöß
IV..... maximal 3 oberirdische Geschöße
- Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...) siehe unten
- GEBÄUDE Typen** (es kann entweder Typ a oder Typ b gewählt werden)
a) max. I+ (ein oberirdisches Geschöß mit Dachgeschöß)
b) max. II (zwei oberirdische Geschöße)
- Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...) siehe unten
- GEBÄUDEHÖHE, FIRSHÖHE**
GH.....maximale Gebäudehöhe in Meter
FH.....maximale Firshöhe in Meter
- Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...) siehe unten
- DACHNEIGUNG/DACHFORM**
Dachform: S ... Satteldach
W ... Walmdach
P ... Pultdach
F ... Flachdach
sämt. DF ... sämtliche oben angeführte Dachformen
- Dachneigung: -/+ ... Angabe von der minimalen und maximalen Dachneigung in Grad
F* ... neben Sattel- und Walmdächern sind untergeordnet auch Flachdächer in Kombination mit Sattel- und Walmdächern 30 - 45° zulässig, wenn die von Sattel- und Walmdächern geprägte Gesamtcharakteristik auf dem betreffenden Grundstück gewahrt bleibt und vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind
- Sämtl. DF/sämtl. Neigungen* ... Hofseitig sind sämtliche oben angeführte Dachformen und -neigungen zulässig
- Allfällige Zusatzbestimmungen (Z...)

| | | |
|---------------------------|------------------------------|---|
| ZUSATZBESTIMMUNGEN | Z.BW Z.GH Z.FH Z.BL | Zusatzbestimmungen zur Bebauungsweise Zusatzbestimmungen zur Gebäudehöhe Zusatzbestimmungen zur Firshöhe Zusatzbestimmungen zu den Baulinien |
|---------------------------|------------------------------|---|

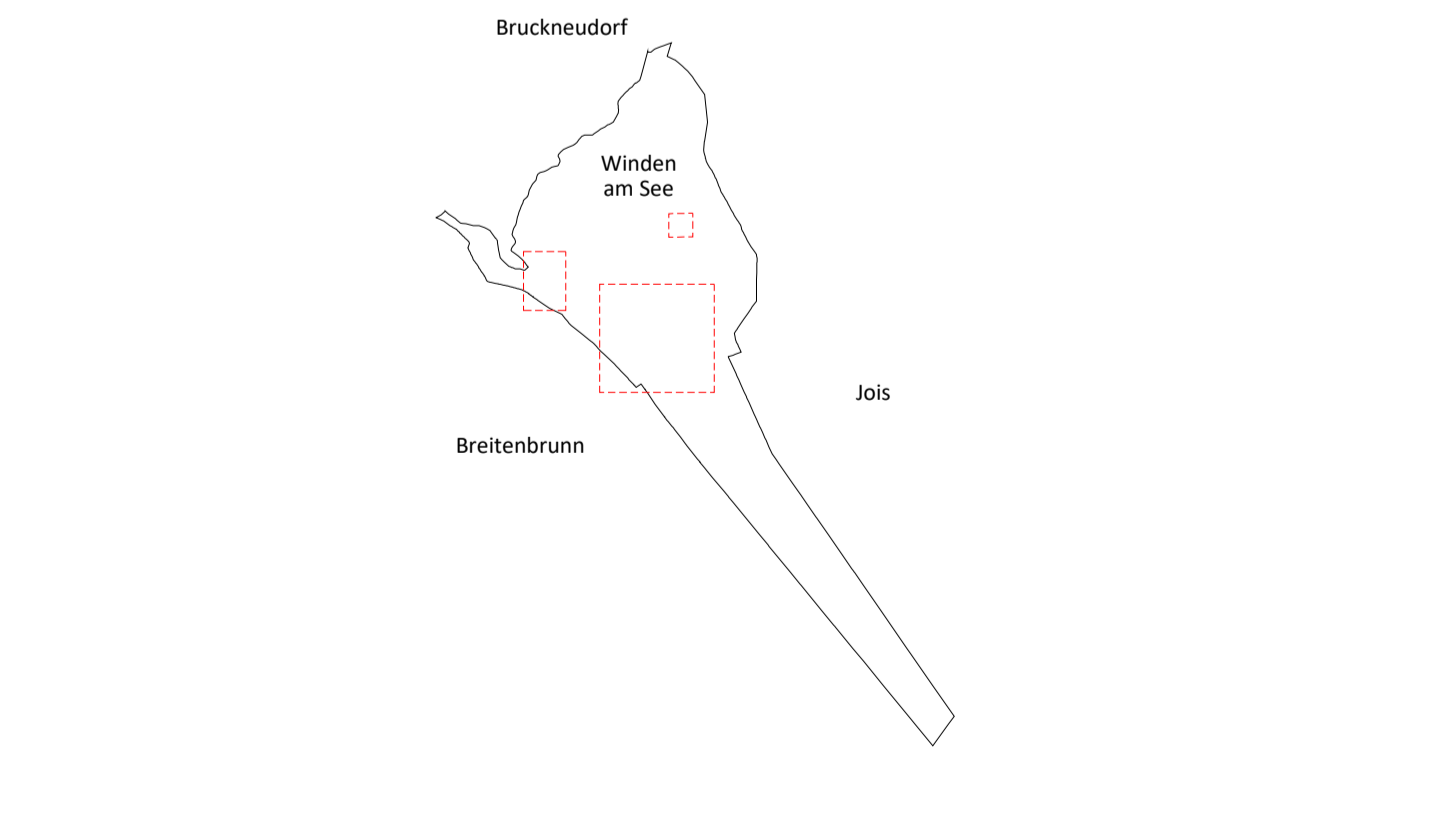
LEGENDE

- GEBIETSTYPEN (Geltungsbereich)**
- A1 A Innerer Ortskern
 - B1 B Äußerer Ortskern
 - C1 C Hintausbereich
 - D1 D Übergangsbereich
 - E1 E Einfamilienhäuser (z.B. offen und halboffen bebaut)
 - F1 F Geschößbauten und Reihenhäuser
 - G1 G Betrieblich genutzte Gebiete
 - H1 H Sondergebiete
- GEBIETSTYPEN (vom Geltungsbereich ausgenommen)**
- E Einfamilienhäuser (z.B. offen und halboffen bebaut)
 - H Sondergebiete
- BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN**
- Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen
 - zwingende vordere Baulinie für Hauptgebäude (mit Angabe des Abstands zur Straßenseitigen Baulinie) - an die Baulinie gemäß Planeintragung - an eine zwingende Baulinie ist, sofern in den Zusatzbestimmungen nichts anderes festgelegt, im Baufalle zumindest an einem Punkt anzubauen.
 - nicht zwingende vordere oder seitliche Baulinie für Hauptgebäude (mit Angabe des Mindestabstands zur Straßenseitigen Baulinie, es gilt die Baulinie gemäß Planeintragung)
 - hintere Baulinie
 - bebaubarer Bereich (mit Angabe des Abstands von Straßenseitigen Baulinie und hinterer Baulinie)
 - Zone "Bebauung max. I, GH max. 4,5 m, ausschließlich F"
- Keine Festlegung einer Baulinie bedeutet, dass die nicht zwingende Baulinie an der Straßenseitigen Baulinie liegt. Bei Nicht-Vorhandensein einer Straßenseitigen Baulinie liegt die nicht zwingende Baulinie an der Grenze des Baublöckes.
- Straßenseitigen Baulinie (Grenze Bauland)
 - Straßenseitigen Baulinie zukünftig (somit innerhalb Bauland)
 - Katastralgemeinde

GEMEINDE WINDEN AM SEE

Bebauungsplan Ortsgebiet

RECHTSPLAN BESCHLUSSEXEMPLAR



| | |
|--|------------------------|
| Maßstab 1:2.500 | Plannummer 21126-03 |
| Projektleiter: DI Julia Rapp Bearbeitung: DI J. Schmidtbauer, DI Julia Rapp, SK | Stand 31.07.2023 |



PLANGRUNDLAGEN:
*aktuelle Katastermappe (DKM), Stand 10.2022. Quelle: BvL Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
*aktuelle Luftbild-/Orthofoto, Stand 2019. Quelle: Weidig Geodaten Bürgermeier
*aktuelle Flächenvermessung, Stand 2022. Quelle: Weidig Geodaten Bürgermeier

file: Z:\BUERO-El\Projektentwicklung\Projekte\Winden\BP\BP
Ortsgebiet\Planlig\BP_Winden_Gesamt_20230731_BESCHLUSS.dwg