

# ALLGEMEINE BEBAUUNGSRICHTLINIEN MARKTGEMEINDE HAGENBERG IM MÜHLKREIS



## INHALTSVERZEICHNIS:

- 1 REGELUNGSZWECK**
- 2 GELTUNGSBEREICH**
- 3 WIRKSAMKEIT**
- 4 BAUWEISE**
- 5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**
- 6 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**
- 7 BAUGESTALTUNG**
- 8 BEBAUUNGSDICHTE**
- 9 GEBÄUDEHÖHEN & DÄCHER**
- 10 HAUPTGEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE**
- 11 RUHENDER VERKEHR**
- 12 STÜTZMAUERN, FREISTEHENDE MAUERN UND EINFRIEDUNGEN**
- 13 GRÜNFLÄCHENANTEIL (GFA)**
- 14 SITUIERUNG DER HAUPTBEBAUUNG AM BAUPLATZ**
- 15 ANHANG**

*Änderungshistorie:*

*18.12.2023: Beschluss des Gemeinderates*

*05.06.2025: Beschluss des Gemeinderates zur Änderung Punkt 12*

## **1 REGELUNGSZWECK**

Der Siedlungsraum Hagenberg im Mühlkreis ist ein historisch gewachsenes Siedlungsgebiet in begehrter Lage im unmittelbaren Umfeld des Ballungsraumes Linz. Aufgrund der attraktiven Lage und Nähe zu Linz ergeben sich insbesondere Konflikte hinsichtlich der Ausnutzung. 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 werden daher (als Vorstufe und Anleitung zu vertiefenden Bebauungsplänen) allgemeine Bebauungsrichtlinien wie folgt definiert:

## **2 GELTUNGSBEREICH**

Die allgemeinen Bebauungsrichtlinien gelten für Neu- und Zubauten für Wohnzwecke bzw. für Gebäude mit gemischter Nutzung innerhalb der Baulandkategorien W, WE, D, M, K und bestehende Wohngebäude im Grünland (Sternchengebäude) für das Gebiet der Marktgemeinde Hagenberg im Mühlkreis mit Ausgenommen sind die Bereiche mit einem rechtswirksamen Bebauungsplan und die im Anhang dargestellten Bereiche der engeren und weiteren Kernzone (inkl. Fachhochschule und Softwarepark).

Bei bestehenden, bewilligten Objekten mit einer zu den Bebauungsrichtlinien abweichenden Bebauung, sind geringfügige Zu- und Umbauten unter der Berücksichtigung der jeweiligen, konkreten örtlichen Situation, nach einer Prüfung im Einzelfall möglich.

## **3 WIRKSAMKEIT**

Die Bebauungsleitlinien werden vom Gemeinderat beschlossen und gelten 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 Neuplanungsgebiets beschließen.

## **4 BAUWEISE**

Offene Bauweise (Reihenhäuser in gekuppelter oder Gruppenbauweise erfordern die Erstellung eines Bebauungsplans)

## **5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Bei der Errichtung von Neu-, Zu- oder Umbauten ist auf die Verwendung von erneuerbaren bzw. regenerativen Energieanlagen zu achten. Regenerative Energien sind nahezu unbegrenzt verfügbar und erneuern sich selbst. Dadurch werden die fossilen Ressourcen der Erde geschont. Die Erneuerbaren sind sehr klimafreundlich; sie tragen wesentlich dazu bei, den Klimawandel zu verlangsamen und die Klimaauswirkungen zu begrenzen.

PV-Anlagen sollten errichtet werden. Dabei sind geltenden einschlägige Richtlinien und gesetzlichen Vorlagen einzuhalten.

Zusätzlich sollten KFZ-Abstellplätze mit Lademöglichkeiten für Fahrzeuge mit Elektro-Antrieb ausgestattet werden.

## **6 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**

Sämtliche auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswässer sind auf dem eigenen Grundstück in einer ausreichend dimensionierten Zisterne, Regenwassertank oder Teich (Becken oder Behälter) zurückzuhalten, für die Gartenbewässerung und Verwendung im Außenbereich, ggf. als Nutzwasser im Gebäude (Bewilligungspflicht!) zu nutzen und in einem ausreichend dimensionierten Sickerschacht zu versickern. Abweichend davon sind im Zuge des Bauplatz- bzw. Baubewilligungsverfahrens die erforderlichen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung - auf der Grundlage eines Konzeptes (eines dafür befugten Planungsbüros) - nachzuweisen.

### Hinweis:

Leitfaden zur Verbringung von Niederschlagswässern von Dachflächen und befestigten Flächen:

[www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/ww\\_Leitfaden\\_Verbringung\\_von\\_Niederschlagswaessern.pdf](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/ww_Leitfaden_Verbringung_von_Niederschlagswaessern.pdf)

## **7 BAUGESTALTUNG**

Die Gestaltqualität der Baumassen, Fassaden und Dächer ist durch Ausformung, Farbgebung und Materialwahl entsprechend zu gewährleisten.

## 8 BEBAUUNGSDICHTE

### Geschoßflächenzahl (GFZ)

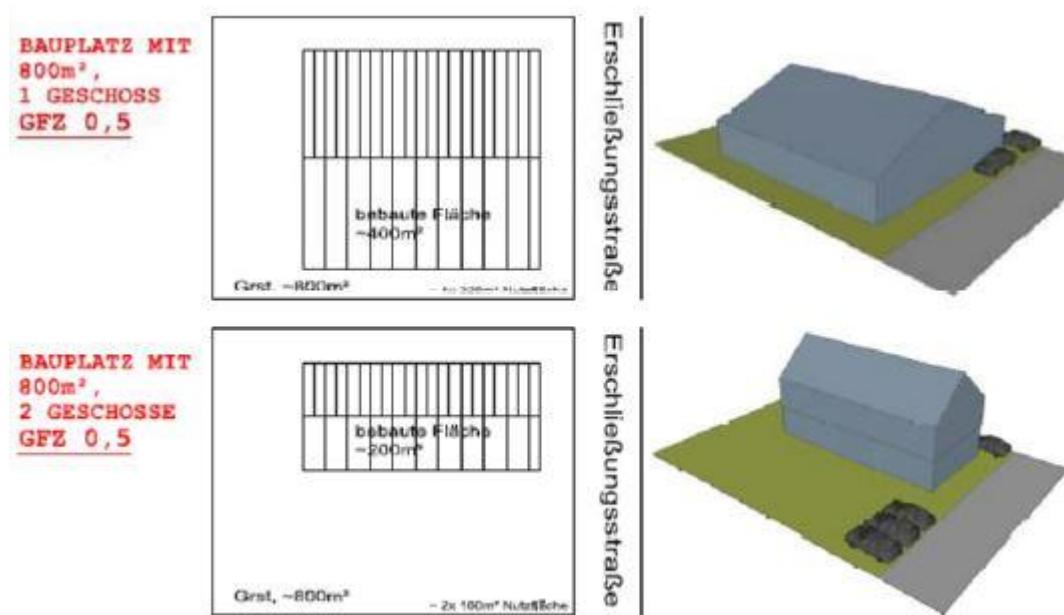
Zur Regelung der künftigen Bebauungsmöglichkeiten wird (als Vorstufen zu vertiefenden Bebauungsplänen) festgelegt, dass im Geltungsbereich dieser Richtlinie (siehe Punkt 2) künftig für Wohnbauvorhaben eine zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 nicht überschritten werden soll.

Die Geschoßflächenzahl errechnet sich durch die Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude durch die 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, fließt zu jenem Anteil in die Berechnung der GFZ ein, wie der Anteil der äußeren Begrenzungsf lächen über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegt.
- Summe der Bruttogeschoßfläche von Dachgeschoßen (Übermauerung mehr als 1,2 m), auch wenn die Flächen dzt. noch nicht ausgebaut sind.

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



## 9 GEBÄUDEHÖHEN & DÄCHER

### Gebäudehöhe

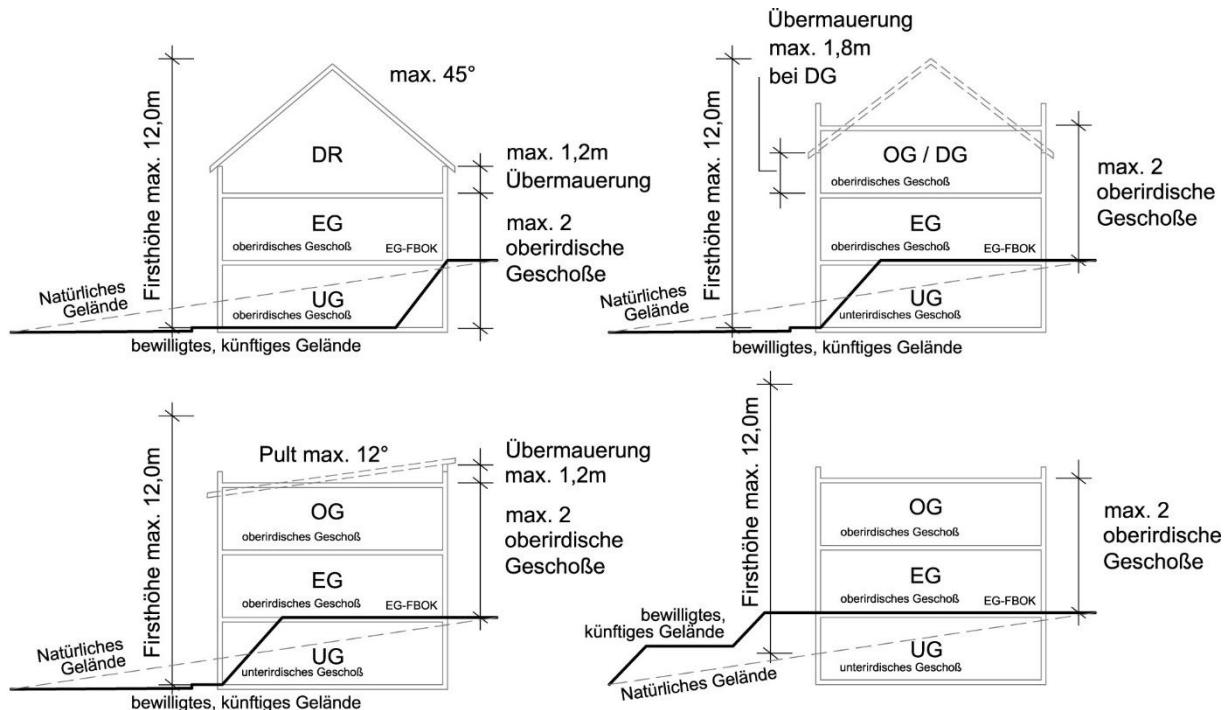
Die Gebäudehöhe wird mit max. 2 Gesamtgeschoßen festgelegt.

Gesamtgeschoß: Summe der oberirdischen Geschoße (je Gebäudeabschnitt gem. OIB-Begriffsbestimmungen). Dachräume (Übermauerung bis max. 1,2 m) sowie ein einschreibbares, zurückgesetztes Geschoß werden nicht zur max. zulässigen Anzahl der oberirdischen Geschoße hinzugezählt.

Im Bereich von Wohnnutzungen ist bei Geschoßen mit mehr als 4,0 m Geschoßhöhe die darüberhinausgehende Höhe als jeweils weiteres Geschoß zu werten.

Die Gebäudehöhe wird zusätzlich durch die Angabe der max. Firsthöhe in Meter (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Attika an der talseitigen Gebäudefront) – bezogen auf die bewilligte, künftige Höhenlage des Geländes (nach Fertigstellung der Bauführung) – mit max. 12 m begrenzt.

Bei der Ausnutzung der 2 Gesamtgeschoße darf max. 1,2 m übermauert werden. Bei Errichtung von 1+D (als Dachgeschoß) wird die Übermauerung mit max. 1,8 m begrenzt.



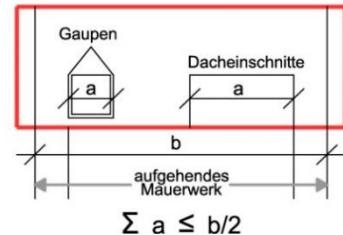
Ergänzend zur festgelegten talseitigen Firsthöhe dürfen talseitig max. 3 Geschoße in Erscheinung treten. Die Überschreitung der obigen Festlegungen bei bestehenden, genehmigten Gebäudehöhen, Hauptgesimshöhen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Gebäude- bzw. Firsthöhe fortgeführt werden.

Bezugspunkt für die Firsthöhe: Gemessen wird nach unten durch den Verschnitt an der Hauskante mit der bewilligten, künftigen Höhenlage des Geländes (nach Fertigstellung der Bauführung) bzw. im Falle von Anschüttungen: nach unten durch den Verschnitt am tiefsten Punkt an der Hauskante mit der gewachsenen, bestehenden Höhenlage des Geländes (vor der Bauführung).

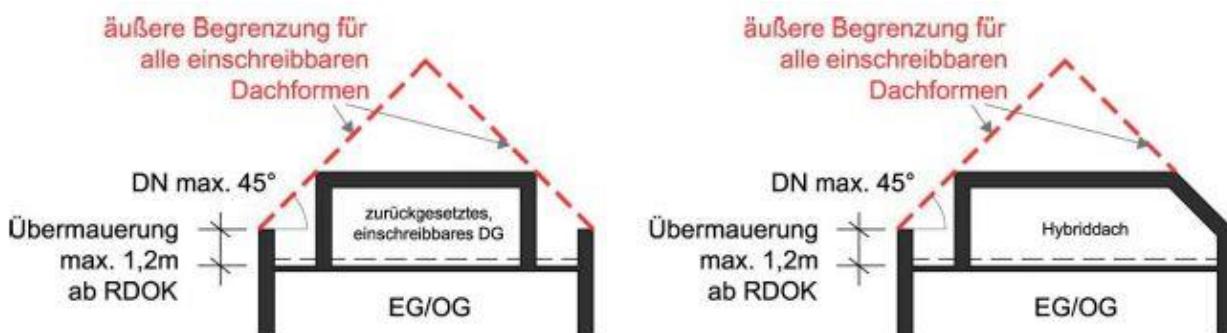
## Dachneigung, Dachform, Dachraum- bzw. Dachgeschoßausbau

Die Dachneigung und -form ist unter Berücksichtigung des Ortsbildes – innerhalb der äußereren Begrenzung für alle einschreibbaren Dachformen – grundsätzlich frei wählbar. Steildächer werden mit max. 45° begrenzt. Im Falle der Errichtung von 2 oberirdischen Geschoßen werden Pultdächer mit max. 12° begrenzt.

Die Breite möglicher Dacheinbauten (Gaupen, Dacheinschnitte und Dachaufbauten) darf insgesamt max. 50 % der Gesamtlänge der Gebäudefront betragen. Dachaufbauten sind auch als Weiterführung der Fassadenflächen zulässig.



Anstelle eines Dachraumausbaues ist (bei Einhaltung der max. Firsthöhe) innerhalb des einschreibbaren Dachraumes grundsätzlich auch ein zurückgesetztes Geschoß zulässig. Diese Ausnahmeregelung gilt auch für ein Hybridschoß. Von einem Hybridschoß wird gesprochen, wenn eine Seite des Daches als Satteldach und die andere als zurückgesetztes Geschoß errichtet wird.



Die Überschreitung der obigen Festlegungen ist bei bestehenden, genehmigten Dachformen, Dachneigungen und Dacheinbauten zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachform und Dachneigung fortgeführt werden.

## **10 HAUPTGEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE**

**Für künftige Bebauungspläne soll folgendes festgelegt werden:**

Stiegenhäuser, Windfänge und dergleichen im Ausmaß von max. 15m<sup>2</sup> verbauter Fläche sind auch außerhalb der Baufluchtlinie zulässig. Allerdings ist ein Mindestabstand von 3m zu den Nachbargrundgrenzen und von 2m zu den Straßenfluchtlinien einzuhalten. Nur in begründeten Ausnahmefällen (nicht ortsbildrelevant, keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit sowie benachbarter Grundstücke, ...) kann die Baubehörde geringere Abstände genehmigen.

## **11 RUHENDER VERKEHR**

Bei Neu-, Zu und Umbauten von Kleinhausbauten sind für die erste Wohneinheit (WE) mind. 2 unabhängig voneinander nutzbare PKW-Abstellplätze auf dem Bauplatz nachzuweisen. Je weiterer WE sind ebenfalls 2 Abstellplätze auf dem Bauplatz erforderlich, jedoch müssen diese nicht unabhängig voneinander nutzbar sein (eine Garage + deren Vorplatz sind 2 Abstellplätze).

Bei der Errichtung einer Garconniere (Nutzfläche von 18m<sup>2</sup> bis max. 45m<sup>2</sup>) ist nur ein unabhängig nutzbarer Stellplatz erforderlich.

Bei der Errichtung von Carports ist einfahrtsseitig ein Abstand zur Straßenflucht von mind. 1m, bei Garagen ein Abstand von mindestens 5m einzuhalten. Die Baubehörde kann in begründeten Ausnahmefällen (unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse, ...) auch einen geringeren Abstand genehmigen.

Bevorzugt sollen KFZ-Abstellflächen unversiegelt ausgeführt werden.

## **12 STÜTZMAUERN, FREISTEHENDE MAUERN UND EINFRIEDUNGEN**

Technisch notwendige Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,5m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände sind nur im direkten Zusammenhang mit einem Hauptgebäude bzw. in begründeten Ausnahmefällen

- nicht ortsbildrelevant
- keine Einschränkung benachbarter Bauplätze bzw. der Verkehrssicherheit
- „Abrückung“ von der Grenze des öffentlichen Gutes um mind. 0,6m
- Begrünung der Mauer, etc.

mit Zustimmung der Baubehörde zulässig.

Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Straßen, deren Breite weniger als 7m beträgt, müssen jedenfalls 60cm von der Straßengrundgrenze abgerückt werden.

Einfriedungen zum öffentlichen Gut sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben (Straßengesetz, Sichten, gemäß RVS, etc.) zwingend in den Einreichunterlagen darzustellen und einer Genehmigung zuzuführen.

In Hinblick auf eine harmonische Einfügung ins Ortsbild können Einfriedungen (jedweder Ausführung) straßenseitig mit einer max. Gesamthöhe von 1,5 m (gemessen vom Straßen- bzw. Gehsteigniveau) ausgeführt werden. In Kreuzungs- und Ausfahrtsbereichen sowie in Kurven ist hinsichtlich einer möglichst gefahrlosen Benützung der Straße auf die erforderlichen Sichtachsen Rücksicht zu nehmen.

<https://hagenberg.at/leben-in-hagenberg/wohnen-und-bauen/tipps-fuers-eigenheim>

## **13 GRÜNFLÄCHENANTEIL (GFA)**

Je Bauplatz ist ein Grünflächenanteil von mind. 30% nachzuweisen. Davon sind 50% zwingend als Grünfläche über gewachsenen Boden auszuführen.

In den verbleibenden Grünflächenanteil sind wahlweise einzurechnen:

- Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen (z.B. Tiefgaragen, etc. ohne Einbauten), bei denen die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 50cm inkl. organischen Pflanzen ausgeführt ist, können zu 100% angerechnet werden;
- begrünte Dachflächen können je nach Stärke der Vegetationsschicht wie folgt prozentuell angerechnet werden:
  - 30cm → 80%
  - 15 – 30cm → 60 %
  - 8 – 15cm → 40 %
  - > 8cm → 20 %
- Teilversiegelte Flächen auf gewachsenen Boden (Rasengittersteine, Schotterwege, ...) mit einem Versiegelungsgrad von weniger als 50 % können zu 25 % angerechnet werden.

Sollte der geforderte Grünflächenanteil über gewachsenen Boden auf Grund der bestehenden Bebauung bzw. Nutzung nicht möglich sein, ist zumindest der bestehende Grünflächenanteil über gewachsenem Boden zu erhalten. Zusätzlich sollten Ersatzmaßnahmen auch auf bestehenden Bauten mit dem entsprechenden Umrechnungsfaktor vorgenommen werden.

Der Grünflächenanteil ist auf dem Bauplan nachzuweisen.

Versiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken.

Hinweis:

Auf die **RUF-Freiflächenstrategie** wird verwiesen

## **14 SITUIERUNG DER HAUPTBEBAUUNG AM BAUPLATZ**

Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist auf die bestehende Situation vor Ort Rücksicht zu nehmen. Neu- und Zubauten haben sich am Bestand bzw. an der bestehenden Häuserflucht zu orientieren.

Für den Fall einer Auflösung von älteren Bebauungsplänen wird zumeist eine flexiblere Bebauung – im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplanbestimmungen – ermöglicht (Entfall des Baufeldes). Die künftigen Bebauungsmöglichkeiten sollen sich aber nur innerhalb der gegenständlichen Bebauungsleitlinie bewegen.

Die Lage der künftigen Hauptbebauung könnte dann durch den Wegfall der Baufluchtlinie faktisch überall am Bauplatz erfolgen. Im Falle einer vorgegebenen städtebaulichen Struktur (→ vgl. nebenstehendes Bild) wären dahingehend aber negative Auswirkungen auf die Beschattung benachbarter Liegenschaften zu erwarten.



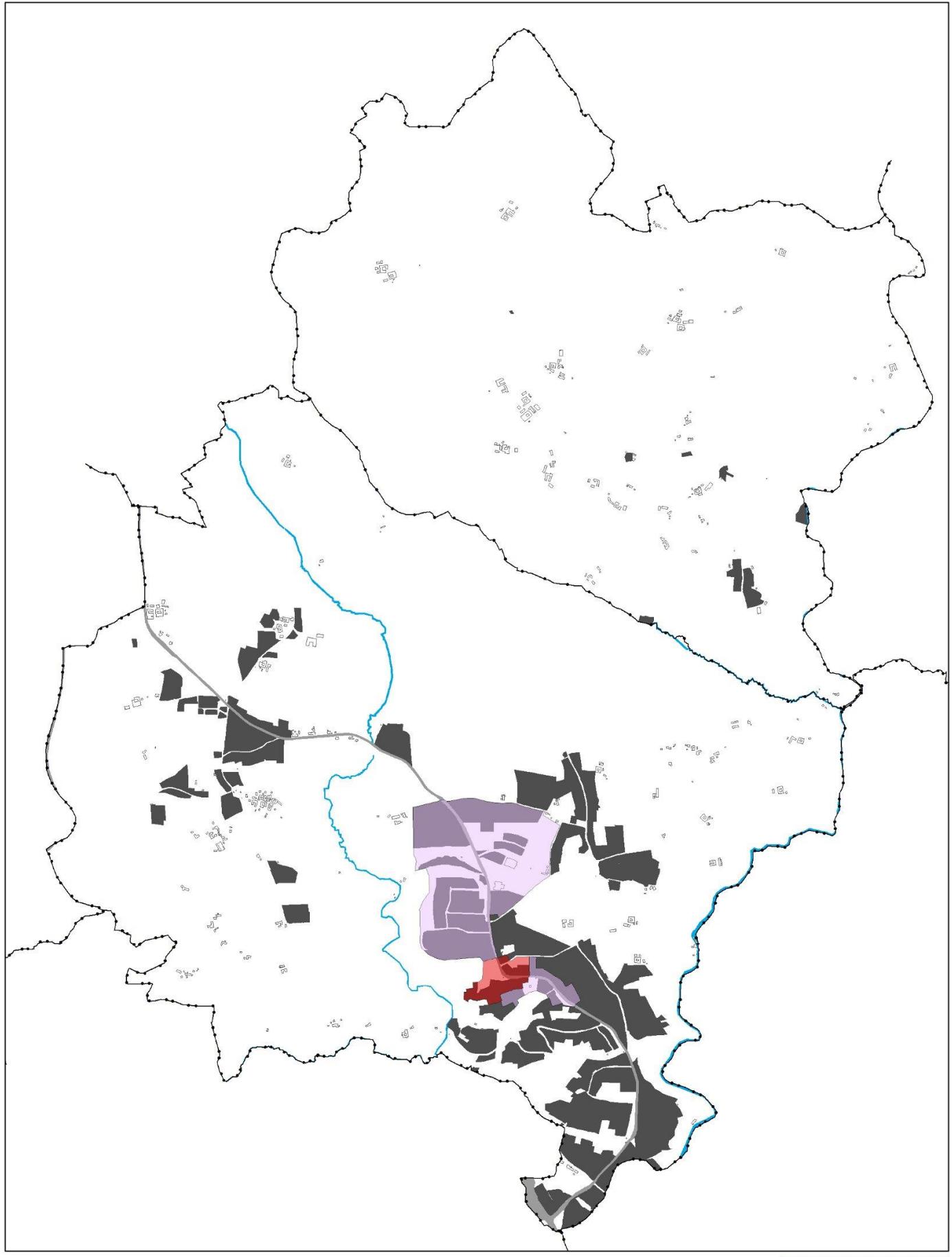
Ein Bauplatz darf nicht vom vorderen Bauwich bis zum hinteren Bauwich bebaut werden, sondern es muss eine „Gartenzone“ verbleiben. Entsprechend des städtebaulich vorhandenen Charakters ist auch die Errichtung eines getrennten, zweiten Hauptgebäudes (z.B. bei lang gestreckten Grundstücken) in der bisherigen Gartenzone unzulässig. Beim Vorhandensein einer inhomogenen städtebaulichen Struktur und daher unklaren Situierung der Hauptbebauung wären dann zusätzlich zum Einreichplan noch Beschattungsstudien, etc. durch den Bauwerber beizubringen um eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke (Bauplätze) zu verhindern.

Sollte dennoch bei lang gestreckten Grundstücken ein zweites Hauptgebäude ermöglicht werden, so wäre in diesem Fall ein BBP zu erstellen, um wesentliche negative Auswirkungen zu verhindern.

## **15 ANHANG**

## Übersicht der Marktgemeinde Hagenberg im Mühlkreis mit Darstellung der engeren und weiteren Kernzone.

# MARKTGEMEINDE HAGENBERG IM MÜHLKREIS - DARSTELLUNG DER ENGEREN UND WEITEREN KERNZONE



Engere Kernzone  
Weitere Kernzone

M 1:17.000 (A3)  
Stand: 06.06.2023