

# ALLGEMEINE BEBAUUNGSLEITLINIEN FÜR DIE STADTGEMEINDE PREGARTEN

---

## 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 UND EINFRIEDUNGEN
- 13 GRÜNFLÄCHENANTEIL (GFA)
- 14 BEGRENZUNG DER BAUPLATZGRÖSSEN FÜR KLEINHAUSBAUTEN
- 15 SITUIERUNG DER HAUPTBEBAUUNG AM BAUPLATZ
- 16 ANHANG

Stand 14.12.2023

## **1. REGELUNGSZWECK**

Der Siedlungsraum Pregarten ist ein historisch gewachsenes Siedlungsgebiet in begehrter Lage im unmittelbaren Umfeld des Ballungsraumes Linz. Aufgrund der attraktiven Lage und Nähe zu Linz besteht ergeben sich insb. 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 zu vertiefenden Bebauungsplänen) allgemeine Bebauungsleitlinien wie folgt definiert:

## **2. GELTUNGSBEREICH**

Die allg. Bebauungsleitlinien gelten für Neu- und Zubauten sowie für größere Renovierungen für Wohnzwecke bzw. für Gebäude mit gemischter Nutzung innerhalb der Baulandkategorien WE, W, D, M, MB, K und Bestehende Wohngebäude im Grünland (Sternchengebäude+Auszugshäuser) für die Stadtgemeinde Pregarten mit Ausnahme der Bereiche mit rechtswirksamen Bebauungsplänen sowie für die im Anhang dargestellte engere und weitere Kernzone. Bei bestehenden, bewilligten Objekten mit einer abweichenden Bebauung zu den Bebauungsleitlinien (höherer Dichte, etc.) 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 sowie als Leitlinie für künftige Planungsakte (z.B.: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) der Gemeinde. Für den Fall von „Abweichungen“ ist der Bauausschuss mit dem konkreten Projekt zu befassen. Darauf aufbauend kann der Gemeinderat die Verordnung eines Neuplanungsgebietes beschließen.

## **4. BAUWEISE**

Offene Bauweise

## **5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Nähere Auflagen bzgl. der Wasserver- und -entsorgung sowie der Energieversorgung können im Rahmen des Bauplatz- bzw. Baubewilligungsverfahrens, auf der Grundlage eines Konzeptes (eines dafür befugten Planungsbüros), erteilt werden.

Bei der Errichtung von Neu-, Zu- oder Umbauten ist auf die Verwendung von erneuerbaren / regenerativen Energieanlagen zu achten.

## 6. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer ist mit Abstand die beste Möglichkeit. Das Wasser, das an Ort und Stelle versickert, belastet das Kanalsystem, Regenbecken, Pumpwerke, die Kläranlage usw. nicht und kann auch in Vorflutern nicht zu Hochwasser beitragen.

Sollte eine Versickerung aufgrund zu geringer Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich sein, so ist vor der Ableitung in den Kanal oder in einen Vorfluter ein Retentionsbecken zu situieren. Als Bemessungsansatz gilt: 4 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche (die in die Retentionsanlage entwässert) bei 0,50 l/s Ableitungsmenge je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche. Bei Gründächern kann für diese Fläche das erforderliche Volumen auf 2 m<sup>3</sup> halbiert werden, da auch der Abflussbeiwert nur rd. die Hälfte ist. Ein Notüberlauf oberhalb des erforderlichen Volumens ist zulässig.

Detaillierte Ausführungen dazu können dem Leitfaden „Verbringung von Oberflächenwässer“ des Landes OÖ entnommen werden.

***Sämtliche auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswässer sind auf dem eigenen Grundstück in einer ausreichend dimensionierten Zisterne zurückzuhalten, für die Gartenbewässerung und Verwendung im Außenbereich, ggf. als Nutzwasser im Gebäude (Bewilligungspflicht!) zu nutzen und in einem ausreichend dimensionierten Sickerschacht zu versickern.***

***Hingewiesen wird, dass ein Nutzwasserspeicher keinen Sicker- oder Retentionsschacht ersetzt. Ein solcher kann nur zusätzlich (in Fließrichtung vor dem Sicker- oder Retentionsschacht) errichtet werden.***

***Abweichend davon sind im Zuge des Bauplatz- bzw. Baubewilligungsverfahrens die erforderlichen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung auf der Grundlage eines Konzeptes nachzuweisen.***

Die Hangwassergefahr ist durch Beachtung einiger Planungsgrundsätze sehr einfach zu minimieren:

- Gefälle des Geländes immer weg vom Gebäude; das Haus soll nicht in der Tiefenlinie stehen!
- freie Vorflut an den Grundstücksgrenzen (keine Gartenhütten, Zäune o.dgl. als Hindernisse)
- keine Öffnungen (Kellerabgänge, Garagenabfahrten, Lichtschächte, Lüftungen usw.) an gefährdeten Stellen.
- Schwellen oder Rampen beim Eingang
- Rückstausicherungen beim Kanalanschluss

Im Zuge von Bauplatz- bzw. Baubewilligungsverfahren sind entsprechende Retentionsmaßnahmen am Bauplatz vom Bauwerber nachzuweisen.

## 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 daher (als Vorstufe zu vertiefenden Bebauungsplänen) festgelegt, dass im gesamten Gemeindegebiet von Pregarten (außer in Bereichen mit bestehenden BBP sowie in der engeren und weiteren Kernzone) künftig für Wohnbauvorhaben eine zulässige **Geschoßflächenzahl (GFZ) von max. 0,5** nicht überschritten werden soll.

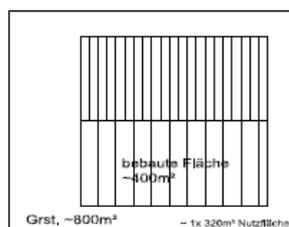
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) errechnet sich durch die Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude durch die Fläche des Bauplatzes.

Als Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude gelten:

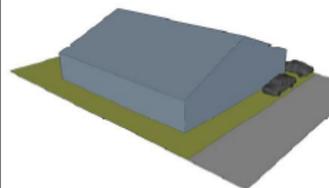
- Summe der Bruttogeschoßfläche aller Geschoße, bei dem die Fußbodenoberkante allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt (EG+OG gem. OÖ BauTG 2013; einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (z.B.: Loggien)).
- Die Bruttogeschoßfläche von Geschoßen, bei denen die Fußbodenoberkante nicht allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt, geht zu jenem Anteil in die Berechnung der GFZ ein, wie der Anteil der äußeren Begrenzungsflächen über dem 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.

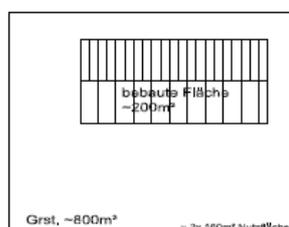
**VARIANTE 1:  
BAUPLATZ MIT  
800m<sup>2</sup>,  
1 GESCHOSS  
GFZ 0,5**



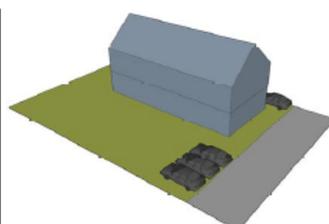
Erschließungsstraße



**VARIANTE 1:  
BAUPLATZ MIT  
800m<sup>2</sup>,  
2 GESCHOSS  
GFZ 0,5**



Erschließungsstraße



## 9. GEBÄUDEHÖHEN & DÄCHER

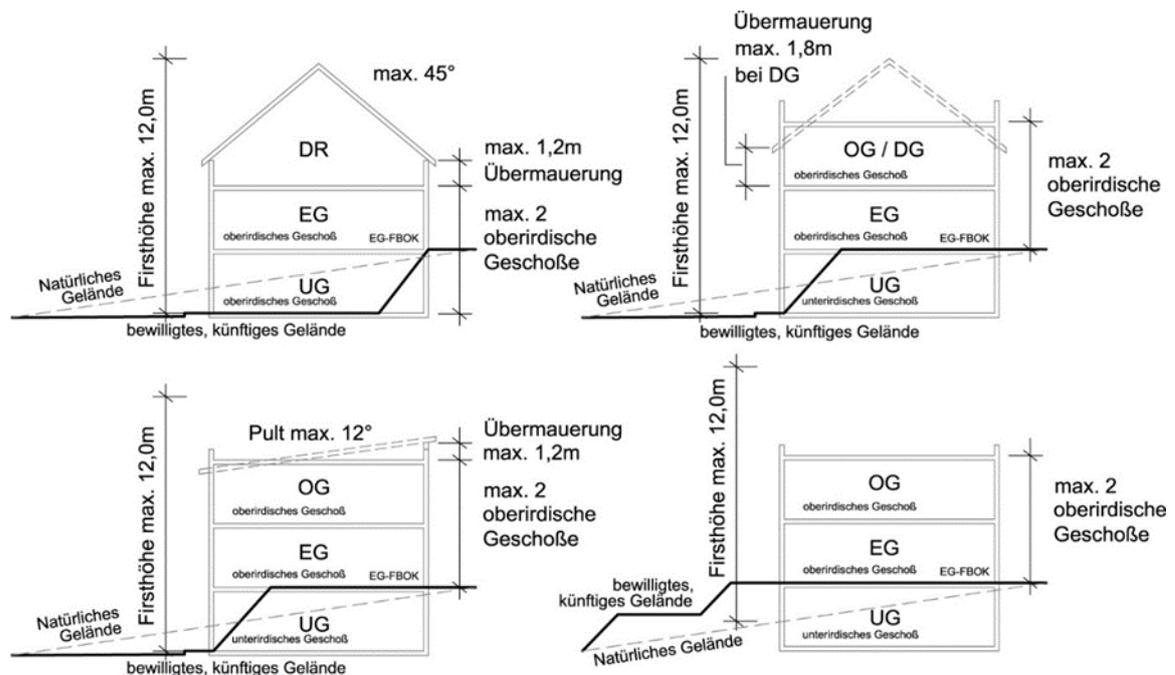
### GEBÄUDEHÖHE

Die Gebäudehöhe wird mit max. 2 Gesamtgeschossen festgelegt.

Gesamtgeschosse: Summe der oberirdischen Geschosse (je Gebäudeabschnitt gem. OIB-Begriffsbestimmungen). Dachräume (Übermauerung bis max. 1,2m) werden nicht zur max. zulässigen Anzahl der oberirdischen Geschosse hinzugezählt. Im Bereich von Wohnnutzungen ist bei Geschossen mit mehr als 4,0m 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. 12m begrenzt.

Bei Ausnutzung der 2 Gesamtgeschosse darf max. 1,2m übermauert werden. Bei Errichtung von 1+D (Dachgeschoss) wird die Übermauerung mit max. 1,8m 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.

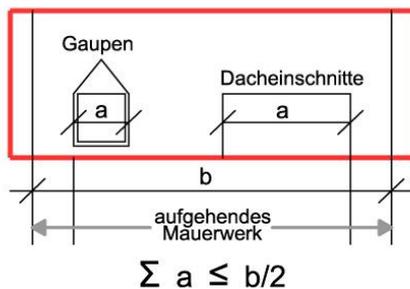
Bezugspunkt für die Firsthöhe: Gemessen wird nach unten durch den Verschnitt an der Hauskante mit der bewilligten, künftigen Höhenlage des Geländes (nach Fertigstellung der Bauführung) bzw. im Falle von Anschüttungen: nach unten durch den Verschnitt am tiefsten Punkt an der Hauskante mit der gewachsenen,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

**DACHFORM**

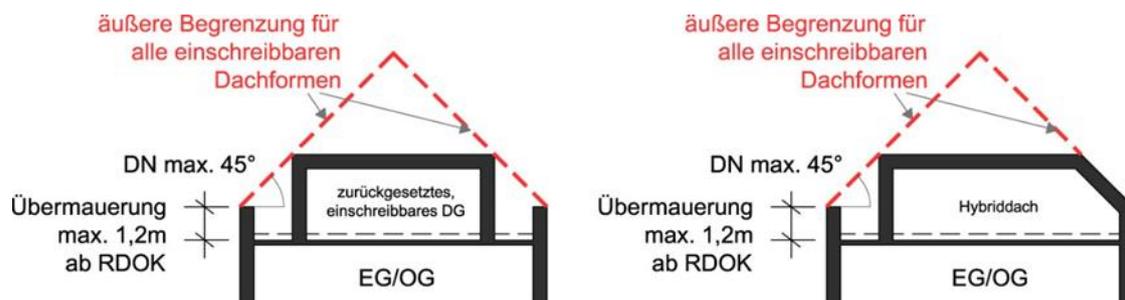
Die Dachneigung und -form ist unter Berücksichtigung des Ortsbildes grundsätzlich frei wählbar. Steildächer werden mit max. 45° begrenzt. Im Falle der Errichtung von 2 oberirdischen Geschossen werden Pultdächer mit max. 12° beschränkt.

**DACHEINBAUTEN**

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



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



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

## 10. HAUPTGEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE

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

**Stiegehäuser, Windfänge und dgl.** 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 WE mind. 2 unabhängig voneinander nutzbare PKW-Abstellplätze am Bauplatz nachzuweisen. Je weiterer WE sind zwar ebenfalls 2 Abstellplätze am Bauplatz erforderlich, jedoch müssen diese nicht unabhängig voneinander nutzbar sein (Garage + Vorplatz sind 2 Stellplätze). Ausgenommen sind Vorhaben mit verbindlich umgesetzten Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements, die eine Reduktion des Stellplatzschlüssels nachweislich rechtfertigen. Bei der Errichtung einer Garconniere (Nutzfläche von 18m<sup>2</sup> bis max. 45m<sup>2</sup>) ist nur ein unabhängig nutzbarer Stellplatz erforderlich.

Garagen sind mind. 5m von der Straßenfluchtlinie abzurücken. Bei Garagen, die parallel zur Straßenfluchtlinie errichtet werden und seitlich befahren werden, ist ein Mindestabstand von 1m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten. Carports sind mindestens 1m von der Straßenfluchtlinie abzurücken, für deren Dachvorsprünge gilt ein Mindestabstand von 60cm. Die Baubehörde kann in begründeten Ausnahmefällen (unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse, ...) auch einen geringeren Abstand genehmigen.

## 12. STÜTZMAUERN UND EINFRIEDUNGEN

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Absturzsicherung mit einer Gesamthöhe von mehr als 2,50 m 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 öff. Gutes um mind. 0,6m
- Begrünung der Mauer, etc.

mit Zustimmung der Baubehörde zulässig.

Einfriedungen und Stützmauern entlang von öff. Straßen, deren Breite weniger als 6m ist, müssen jedenfalls 60cm von der Straßenfluchtlinie abgerückt werden.

Einfriedungen zum öff. Gut sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben (Straßengesetz, Sichten gem. RVS, etc.) zwingend in den Einreichunterlagen darzustellen.

## 13. GRÜNFLÄCHENANTEIL (GFA)

Pro Bauplatz ist ein Grünflächenanteil von mind. **25%** nachzuweisen. Davon sind mind. 50% zwingend als Grünfläche über gewachsenem Boden auszuführen.

---

In dem verbleibenden Grünflächenanteil sind wahlweise einzurechnen:

- Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen (z.B. Tiefgaragen, etc. ohne Einbauten), bei denen die oberste Schicht des Dachaufbaues als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 50cm inkl. organischen Pflanzen ausgeführt ist, können zu 100% angerechnet werden.
- begrünte Dachflächen mit einer Vegetationsschicht über 30cm können zu 80% angerechnet werden.
- begrünte Dachflächen mit einer Vegetationsschicht von 15cm bis 30cm können zu 60% angerechnet werden.
- begrünte Dachflächen mit einer Vegetationsschicht von 8cm bis 15cm können noch zu 40% angerechnet werden.
- begrünte Dachflächen mit einer Vegetationsschicht unter 8cm können noch zu 20% angerechnet werden.
- teilversiegelte Flächen auf gewachsenem Boden (Rasengittersteine, Schotterwege, ...) mit einem Versiegelungsgrad von weniger als 50% können zu 25% angerechnet werden.

Sollte der geforderte Grünflächenanteil über gewachsenem Boden auf Grund der bestehenden Bebauung bzw. Nutzung nicht möglich sein (vor allem im Zentrum), 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.

#### **14. BEGRENZUNG DER BAUPLATZGRÖSSEN FÜR KLEINHAUSBAUTEN**

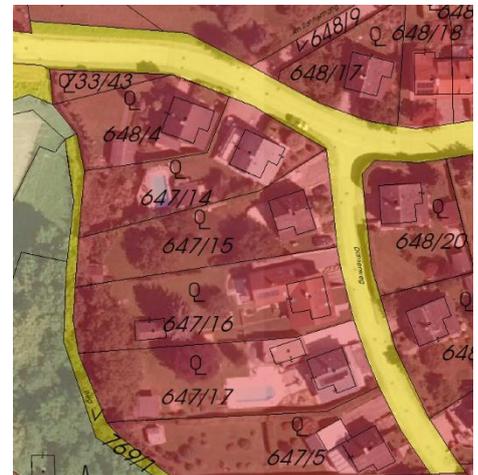
Neue Bauplätze dürfen nicht größer als 1.000m<sup>2</sup> sein. In der Regel sollte aber für Einfamilienhäuser eine Bauplatzgröße von in etwa 700m<sup>2</sup> - 800m<sup>2</sup> ausreichen.

#### **15. 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 Auflassung 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. nebenstehende Bilder) wären dahingehend aber negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als auch vermehrte Beschattung benachbarter Liegenschaften zu erwarten. Demnach soll hier die Lage der Hauptbebauung am Bauplatz wie folgt definiert werden:



Ein Bauplatz darf nicht von vorderem Bauwich zu hinterem 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.

## 16. ANHANG

Übersicht der Stadtgemeinde Pregarten mit Darstellung der engeren und weiteren Kernzone