

Marktgemeinde Gramastetten Bebauungsrichtlinien Pöstlingberg

Version 20.08.2019

1. Regelungszweck

Der Siedlungsraum Pöstlingberg ist ein historisch gewachsenes Wohngebiet in begehrter Lage in unmittelbarem Umfeld des Ballungsraumes Linz, wobei die Marktgemeinde Gramastetten betreffenden Teilflächen dzt. mit überwiegend „höherwertigen“ Ein- und Zweifamilienhäusern in offener, lockerer Bauweise bebaut sind.

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 für eine „übermäßige“ Nachverdichtung nicht geeignet.

Zur Regelung der künftigen Bebauungsmöglichkeiten werden daher (als Vorstufe zu vertiefenden Bebauungsplänen) allgemeine Bebauungsrichtlinien wie folgt definiert:

2. Wirksamkeit und Geltungsbereich:

- Allgemeine Bebauungsrichtlinien für die Wohnbebauung im Siedlungsbereich Pöstlingberg für jene Bereiche, welche nicht durch einen Bebauungsplan erfasst sind.
- Bei bestehenden, bewilligten Objekten sind Zu- und Umbauten, welche den Rahmen der gegenständlichen Bebauungsrichtlinien nicht einhalten, unter der Berücksichtigung der jeweiligen, konkreten örtlichen Situation, nach einer Prüfung im Einzelfall möglich.
- Die Bebauungsrichtlinien werden vom Gemeinderat beschlossen und gelten als Empfehlung für die Baubehörde. Für den Fall von „Abweichungen“ kann die Baubehörde die Verordnung eines Neuplanungsgebietes beantragen.
- Geltungsbereich der Richtlinien gem. Beilage

Ann.: Eine Adaptierung der bestehenden rechtswirksamen Bebauungspläne Nr.67 und 73 wird im Anlassfall durchgeführt. Künftige Änderungen sollen im Sinne der Richtlinien erfolgen.

3. Bauweise:

Offene Bauweise

4. Technische Infrastruktur:

Die Wasserver- und -entsorgung hat über das bestehende bzw. geplante öffentliche Kanal- und Wassernetz zu erfolgen.

5. Oberflächenentwässerung

Anfallende Dach- bzw. Oberflächenwässer sind grundsätzlich am Bauplatz zu versickern bzw. zu retendieren. Nähere Auflagen bzgl. der Ableitung der Dach- bzw. Oberflächenwässer können im Rahmen des Bauplatz- bzw. Baubewilligungsverfahrens, auf der Grundlage eines vom Bauwerber beizubringenden Entwässerungskonzeptes (eines dafür befugten Planungsbüros) erteilt werden.



6. Baugestaltung

Neu-, Zu- und Umbauten können unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung errichtet werden. Die Gestaltqualität der Baumassen, Fassaden und Dächer ist dabei durch Ausformung, Farbgebung und Materialwahl entsprechend zu gewährleisten.

7. Bebauungsdichte (Allgemeine Regelungen)

Generell gilt, dass

- eine Mindestbauplatzgröße von 500 m² nicht unterschritten werden darf,
- je Bauplatz max. 1 Wohngebäude zulässig ist,
- bei mehr als 2 Wohnungen je Bauplatz verbindlich ein Bebauungsplan zu erstellen ist sowie
- eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 80m² Wohnnutzfläche nicht unterschritten werden darf.

Darüber hinaus erfolgt eine generelle Beschränkung des max. möglichen Bebauungsgrades durch Festlegung einer max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) von 50%

GRZ = bebaute Fläche / Fläche des Bauplatzes

Bei der Ermittlung der bebauten Fläche sind neben Hauptgebäuden auch Garagen und sonstige mit Schutzdächern versehene Abstellplätze (Carports) einzurechnen (Berechnung nach ÖNORM B1800). Untergeordnete Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gartenhütten und ähnliche Nebengebäude bleiben unberücksichtigt. Gebäude / Bauplätze mit einer baurechtlich genehmigten GRZ über der planlich festgelegten GRZ können erhalten aber nicht mehr erweitert werden.

Zum Zwecke der Beschränkung der sonstigen möglichen Bodenversiegelung darf die festgelegte GRZ von untergeordneten Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gartenhütten und ähnlichen Nebengebäuden sowie befestigten, wasserundurchlässigen Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen u. ä. durch die Flächen dieser Anlagen im gesamten Planungsgebiet um max. bis zu 50% überschritten werden.

Vorgartenzone:

Die Vorgartenzone soll zu mind. 50% als Grünfläche gestaltet werden.

Von dieser Grünfläche sollen wiederum max. 50% (also 25% der gesamten Vorgartenzone) als befestigte, aber wasserdurchlässige, begrünte Fläche gestaltet werden (teilversiegelte und schwachversiegelte Flächen mit einem Versiegelungsfaktor von max. 0,5) wie z.B. Rasengittersteine, udgl.).

Die verbleibenden mind. 50% der Grünfläche (also 25% der gesamten Vorgartenzone) sollen gänzlich unversiegelt bleiben (Versiegelungsfaktor 0,0) wie z.B. mit Rasenflächen bzw. bepflanzten Flächen.

Als Vorgarten gilt der Bereich des Bauplatzes ab der Straßenfluchtlinie bzw. der Grenze des öffentlichen Gutes bis zum Hauptgebäude. Wird ein Bauplatz bzw. ein zu bebauendes Grundstück von mehreren öff. Verkehrsflächen begrenzt, so gilt als Vorgarten jener Bereich, über dessen Grundstücks- oder Bauplatzseite die tatsächliche oder vorrangige Aufschließung erfolgt.

8. Bebauungsdichte (Stufenregelung in Abhängigkeit der Bauplatzgröße bzw. Wohnungsanzahl)

Beschränkung der möglichen Ausnutzung durch Festlegung einer max. zulässigen Wohnungsanzahl je Wohngebäude in Abhängigkeit von der Bauplatzgröße wie folgt:

Die Obergrenze der Zahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude beträgt bei Bauplätzen

- bis zu 600 m² max. 1 Wohnung
- bis zu 800 m² max. 2 Wohnungen
- über 800 m² max. 3 Wohnungen

Unabhängig davon soll die Errichtung einer ergänzenden Kleinstwohnung (Garconniere mit einer Nutzfläche von 18 - max. 45 m²) je Wohnung grundsätzlich möglich sein (z.B. als Einliegerwohnung für Pflegekräfte udgl.)

Zur Vermeidung einer unerwünschten, strukturfremden Bebauung wird darüber hinaus ergänzend eine max. zul. Geschoßflächenzahl (GFZ) wie folgt festgelegt:

- bis zu max. 2 Wohneinheiten: keine Beschränkung
- bei mehr als 2 Wohneinheiten: GFZ max. 0,5

Berechnung Geschoßflächenzahl (GFZ)

GFZ = Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude / Fläche des Bauplatzes

Als Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude gelten:

- o 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 (Loggien)).
- o 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.
- o 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.

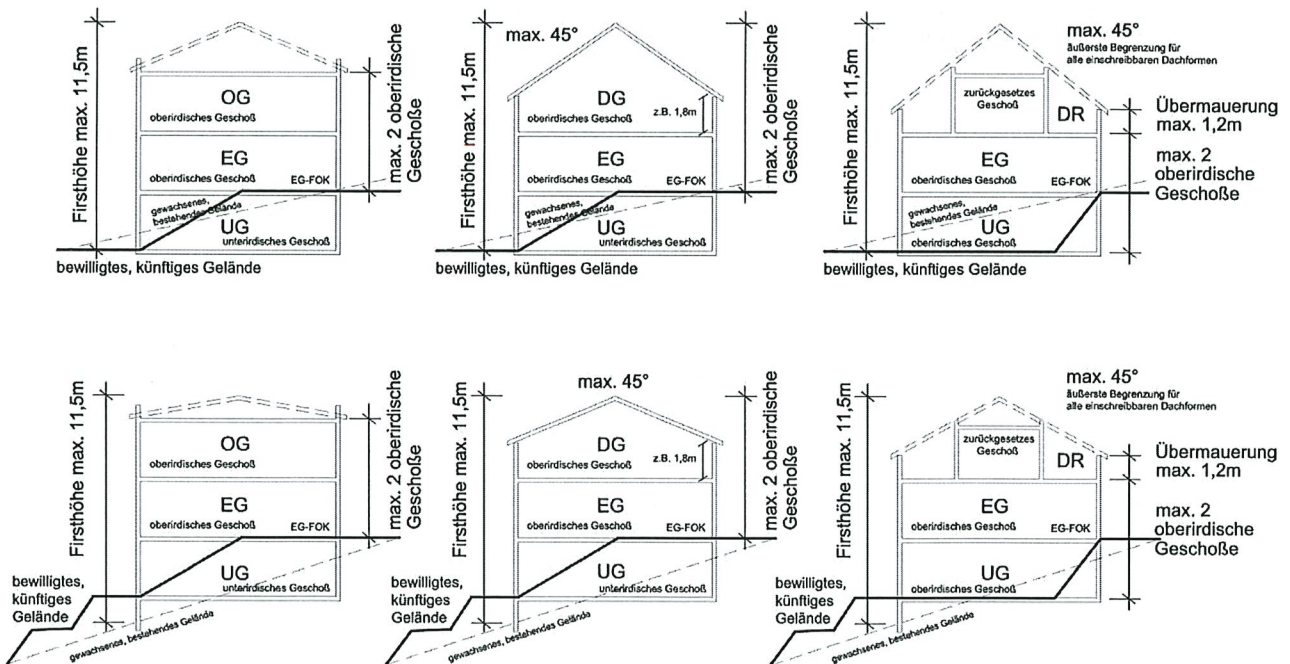
9. Gebäudehöhen

Beschränkung der zul. Geschoßanzahl mit max. 2 zul. Gesamtgeschossen.

Gesamtgeschosse: Summe der oberirdischen Geschosse (gem. OIB-Begriffsbestimmungen). Dachräume (Übermauerung bis max. 1,2m; inkl. einschreibbare zurückgesetzte Dachgeschosse bzw. Hybridgeschosse) werden nicht zur max. zulässigen Anzahl der oberirdischen Geschosse hinzugezählt.

Falls talseitig 3 Geschosse in Erscheinung treten, ist eine über das technische Erfordernis hinausragende Übermauerung unzulässig. Zudem sind in diesem Fall im Untergeschoß (UG) eigenständige Wohneinheiten unzulässig.

Schemaschnitte:



Ergänzend wird die zulässige Gebäudehöhe durch die Festlegung einer talseitigen Firsthöhe mit max. 11,5m begrenzt. Die Firsthöhe wird talseitig gemessen: nach unten durch den Verschnitt am tiefsten Punkt 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) und nach oben durch den höchsten Punkt des Gebäudes (First oder im Falle eines Flachdaches mit der Attika Oberkante).

10. Dächer

An Dachformen zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer mit max. 9°, sowie Steildächer. Die max. zul. Dachneigung von Steildächern wird mit max. 45° beschränkt.

Pultdächer dürfen nur hangparallel und somit bergseitig ansteigen.

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

11. Ruhender Verkehr

Bei Neu-, Zu- und Umbauten sind je Wohneinheit mind. 2 unabhängig voneinander nutzbare PKW-Abstellplätze am Bauplatz nachzuweisen.

Bei der Errichtung von Garagen ist ein Abstand zur Straßenflucht von mind. 5m einzuhalten. Die Baubehörde kann in begründeten Ausnahmefällen (unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse) auch einen geringen Abstand als 5m genehmigen.

12. Stützmauern, Einfriedungen

Stützmauern oder Einfriedungsmauern mit einer Höhe von mehr als 1,5m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände, sowie Mauern mit einer aufgesetzten Einfriedung mit einer Gesamthöhe von mehr als 2,5m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände, sind nur im direkten Zusammenhang mit einem Hauptgebäude bzw. in begründeten Ausnahmefällen

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

mit Zustimmung der Baubehörde zulässig.

Anhang:

Plandarstellung Format A3: Nutzungs- und Bauungsstruktur inkl. Geltungsbereich der Bauungsrichtlinien Pöstlingberg

Plandarstellung Format A3: Übersicht Bauungspläne inkl. Geltungsbereich der Bauungsrichtlinien Pöstlingberg