

MARKTGEMEINDE

# **SATTLIEDT**

## **BEBAUUNGSRICHTLINIE FÜR WOHNGEBIETE**

Erstellung: 02. April 2009

Änderung: 19. September 2013

## **Richtlinie für die Bebauung von Wohngebieten in der Marktgemeinde Sattledt**

### **A.VORBEMERKUNG**

In der Marktgemeinde Sattledt sind für Teilflächen des Baulandes Bebauungspläne verordnet. Ein erheblicher Teil dieser Teilbebauungspläne stammt allerdings noch aus dem Zeitraum zwischen den 1950er und 1980er-Jahren und soll daher aufgrund von unzeitgemäßen Bestimmungen, großen Widersprüchen zwischen alten und aktuellen Plangrundlagen oder wegen eines veränderten Widmungsumfeldes aufgehoben werden. Die erforderlichen Abtretungen ins öffentliche Gut auf Basis der Bebauungspläne sind in diesen Teilflächen bereits vollständig durchgeführt.

Gleichzeitig ist aktuell verstärkt ein Interesse für die Nachverdichtung bereits bebauter Liegenschaften erkennbar. Eine Beschränkung für die Bauhöhe und die zulässigen Wohneinheiten gilt derzeit nach Oö. ROG 1994 nur für die Widmung Dorfgebiet (Kleinhausbau). Gerade die Bebauung im Baubestand erfordert aber auch eine besondere Sensibilität hinsichtlich der Wirkung auf das Ortsbild.

Ziel der Marktgemeinde Sattledt ist es, zur Unterstützung der Baubehörde bei der Beurteilung geplanter Bauvorhaben hinsichtlich Ortsbildverträglichkeit, auch für Wohngebietsflächen ohne Bebauungspläne einen gestalterischen Rahmen zu setzen. Insbesondere soll ein übergeordneter Orientierungsrahmen zur Bauhöhe, Vorgartentiefe und Vorgartenbebauung geschaffen werden.

Die Baubehörde hat gem. §§24 (1) und 25(1), Z3, 30(6) Oö. BauO sowie gem. §3 Z. 5 u. 6 OÖ. BauTG sicherzustellen, dass durch bauliche Anlagen das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Zur Erfüllung dieser Aufgaben soll der Baubehörde nachfolgende Richtlinie dienen, in der besonders ortsbildrelevante Bebauungsparameter formuliert werden. Die Interessen der Marktgemeinde sollen damit dokumentiert werden.

Eine solche Richtlinie ist auch vor dem Hintergrund des Raumordnungsgrundsatzes der Erhaltung des typischen Ortsbildes zu sehen.

## **B RICHTLINIE**

### **B 1. ÖRTLICHER GELTUNGSBEREICH**

---

Der örtliche Geltungsbereich dieser Richtlinie erstreckt sich auf alle Grundstücke der Marktgemeinde Sattledt (KG Sattledt I) mit der Widmung Wohngebiet, ausgenommen jene Grundstücke

- für die ein Bebauungsplan verordnet ist,
- mit bestehenden oder geplanten genossenschaftlichen Wohnbauten, insbesondere im Zentrum. Das sind die Grundstücke: Haugeneder: 1281/1620, 1281/1, 1282; Styria: 1358/5; 1339/4, 1343/2; Jung: 1236/8, 1236/9; Herbergründe - Heimstätte: 1228/2, 1267/1
- Die Grundstücke 1390/1, 1390/3, 1390/4 an der Schulstraße

Außerdem erstreckt sich der örtliche Geltungsbereich dieser Richtlinie auf die Grundstücke nördlich des Sportplatzes (Widmung gemischtes Baugebiet) mit den Nummern: 279/1, 279/5-12, 279/14-15, 281 KG Sattledt I.

Weiters findet die ggst. Bebauungsrichtlinie für die bereits bestehenden Bebauungsstudien „Hödl-Brandmairstraße“ sowie „Edtbauern-/Traunsteinstraße“ in allen Punkten Anwendung, wo in den spezifischen Studien keine Regelungen enthalten sind.

### **B 2. SACHLICHER GELTUNGSBEREICH**

---

#### **B 2.1 Vordere Baufluchtlinie/Vorgartentiefe**

---

Die Vorgartentiefe, das ist der Abstand der Hauptgebäude zur Erschließungsstraße, ist möglichst an die angrenzende Bebauung anzupassen, soll aber einen Minimalwert von 5m nicht unterschreiten.

#### **B 2.2 Nebengebäude im Vorgarten**

---

Im Vorgarten sind mit Ausnahme von Carports und Garagen keine Nebengebäude zulässig.

Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5m von der Straßenfluchtlinie anzuordnen. Ausnahmen können bei Notwendigkeit, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit keiner Verkehrsbeeinträchtigung zu rechnen ist, von der Baubehörde genehmigt werden. (z.B. Einfahrt parallel zur Straßenfluchtlinie). In diesem Fall darf allerdings ein Mindestabstand von 3m zur Straßenfluchtlinie nicht unterschritten werden.

Carports dürfen in einem Abstand von mindestens 2m zur Straßenfluchtlinie errichtet werden, wenn sie maximal einseitig beplankt sind bzw. maximal einseitig geschlossen ausgeführt sind (z.B. durch Anbau an Hauptgebäude) und dadurch keine Sichtbeschränkungen bei der Ausfahrt auf die Erschließungsstraße auftreten.

## **B 2.3 Wintergärten im Vorgarten**

---

### B 2.3.1 Definition Wintergarten:

Unbeheizter, belüfteter und zum angrenzenden beheizten Raum nicht dauernd geöffneter, an mindestens drei Außenseiten mit Glas umschlossener Zubau.

B 2.3.2 Voraussetzungen für die Errichtung von Wintergärten im Vorgartenbereich • Aufgrund der Orientierung (wie nordseitige Gartenfläche und südseitig Vorgarten) ist nur im Vorgartenbereich die Errichtung eines Wintergartens möglich.

- Der Anbau entspricht tatsächlich der Funktion eines Wintergartens.
- Ein Mindestabstand zum öffentlichen Gut einschließlich Dachvorsprung von 2,0m ist einzuhalten.
- Der Mindestabstand zu den seitlichen Bauplatzgrenzen von 3,0m ist einzuhalten.
- Die Errichtung ist nur im EG und 1. OG im Anschluss an die bestehenden Geschossebenen zulässig.
- Die Wintergärten sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Störung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Insbesondere ist die Integration in die Gestaltung des bestehenden Baukörpers zu gewährleisten.
- Verkehrstechnische oder städtebauliche Gründe dürfen der Errichtung eines Wintergartens nicht entgegenstehen.

## **B 2.4 Bebauungshöhe**

---

Im Geltungsbereich dürfen maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Bei einer Bebauung im geneigten Gelände dürfen die Gebäude talseitig nicht dreigeschossig in Erscheinung treten.

Bei zweigeschossiger Bebauung ist nur ein Dachraumausbau ohne zusätzliche Übermauerung zulässig.

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude ist am umgebenden Bestand zu orientieren. Als maximale Firsthöhe darf ein Maß von 9,0m über der Erschließungsstraße jedenfalls nicht überschritten werden.

In Siedlungsrandlagen (Bauplätze, die an die Widmung landwirtschaftliches Grünland angrenzen, welches auch nicht als Bauerwartungsland im ÖEK ausgewiesen ist) wird dieser Wert mit 8,0m begrenzt.

## **B 2.5 Bebauungsdichte**

---

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf maximal 0,4, die Grundflächenzahl (GRZ) maximal 0,3 betragen.

In Siedlungsrandlagen (Bauplätze, die an die Widmung landwirtschaftliches Grünland angrenzen, welches auch nicht als Bauerwartungsland im ÖEK ausgewiesen ist) wird die Geschossflächenzahl mit 0,35 begrenzt.

**Definition Geschossflächenzahl:**

Geschossflächenzahl (GFZ) =

Bruttogeschossfläche/Nettogrundstücksfläche (Bauplatz)

Bruttogeschossfläche = Summe der Bruttogeschossfläche aller Geschosse, ausgenommen Keller, Tiefgarage, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen, Balkone. Loggien hingegen sind einzurechnen. Der ausgebauter Dachraum und bei Untergeschossen die für Aufenthaltsräume nutzbare Fläche werden in die Bruttogeschossfläche eingerechnet.

**Definition Grundflächenzahl:**

Die Grundflächenzahl ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen der Fläche der umhüllenden Linie aller Bauteile sämtlicher Geschosse (einschließlich Nebengebäude) zur Fläche des Bauplatzes. Zur Berechnung der Grundflächenzahl wird die bebaute Fläche sämtlicher Haupt- und Nebengebäude sowie sonstiger Bauten wie Carports, Flug- und Schutzdächer u. dgl. unabhängig von ihrer Größe herangezogen.

Ausnahmen von den getroffenen Festlegungen zur Bebauungsdichte und Bebauungshöhe (z.B. für Doppelhaus- oder Reihenhausbauung oder Nachverdichtungen im Bestand - aufgrund des geringeren Bodenverbrauches pro Wohneinheit) sind nur dann zulässig, wenn eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden kann und die nach §3 OÖ. BauTG geforderte einwandfreie Einfügung der baulichen Anlage in die Umgebung möglich ist. Dazu ist eine ortsplanerische Beurteilung im Einzelfall erforderlich.

**B 2.6 Siedlungsrand - Einfriedungen, Bepflanzung:**

---

Für Einfriedungen und Stützmauern am Siedlungsrand (Bauplätze, die an die Widmung landwirtschaftliches Grünland angrenzen, welches auch nicht als Bauerwartungsland im ÖEK ausgewiesen ist) gelten im Hinblick auf die besondere Sensibilität im Orts- und Landschaftsbild folgende Beschränkungen:

Einfriedungen sind in Holz, Drahtgeflecht oder gleichwertigem Material mit einem max. 50cm hohen Betonsockel zulässig. Für Stützmauern gilt ebenfalls eine Höhenbeschränkung von 50cm.

"Stützmauern" die als Steinschichtung, Trockenmauern, Palisaden oder in ähnlicher Form errichtet werden, sind maximal in einer Höhe von 75cm zulässig. Höhere Niveauunterschiede zum gewidmeten Grünland sind durch natürliche Böschungen (Erdreich) auszugleichen.

Aufgrund der besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild wird am Siedlungsrand (langfristige Grenze Bauland/Grünland) eine Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern empfohlen. Geringfügige Unterbrechungen dieser Bepflanzungen sind zulässig.

## **B 2.7 Einfriedungen und Stützmauern zum öffentlichen Straßenraum:**

---

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum, sowie im Vorgartenbereich gegen die Nachbargrundgrenzen bis zu einer Tiefe von 2m nicht als geschlossene Mauern, Planken oder ähnlicher undurchsichtiger Bauweise ausgeführt werden.

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine Höhe von max. 1,3m über Straßenniveau nicht überschreiten; der massive Sockel solcher Einfriedungen darf höchstens 60cm hoch sein (Bezug = angrenzendes fertiges Straßenniveau). Für Stützmauern zum öffentlichen Straßenraum gilt ebenfalls eine Höhenbeschränkung von 60cm über angrenzendem Straßenniveau.