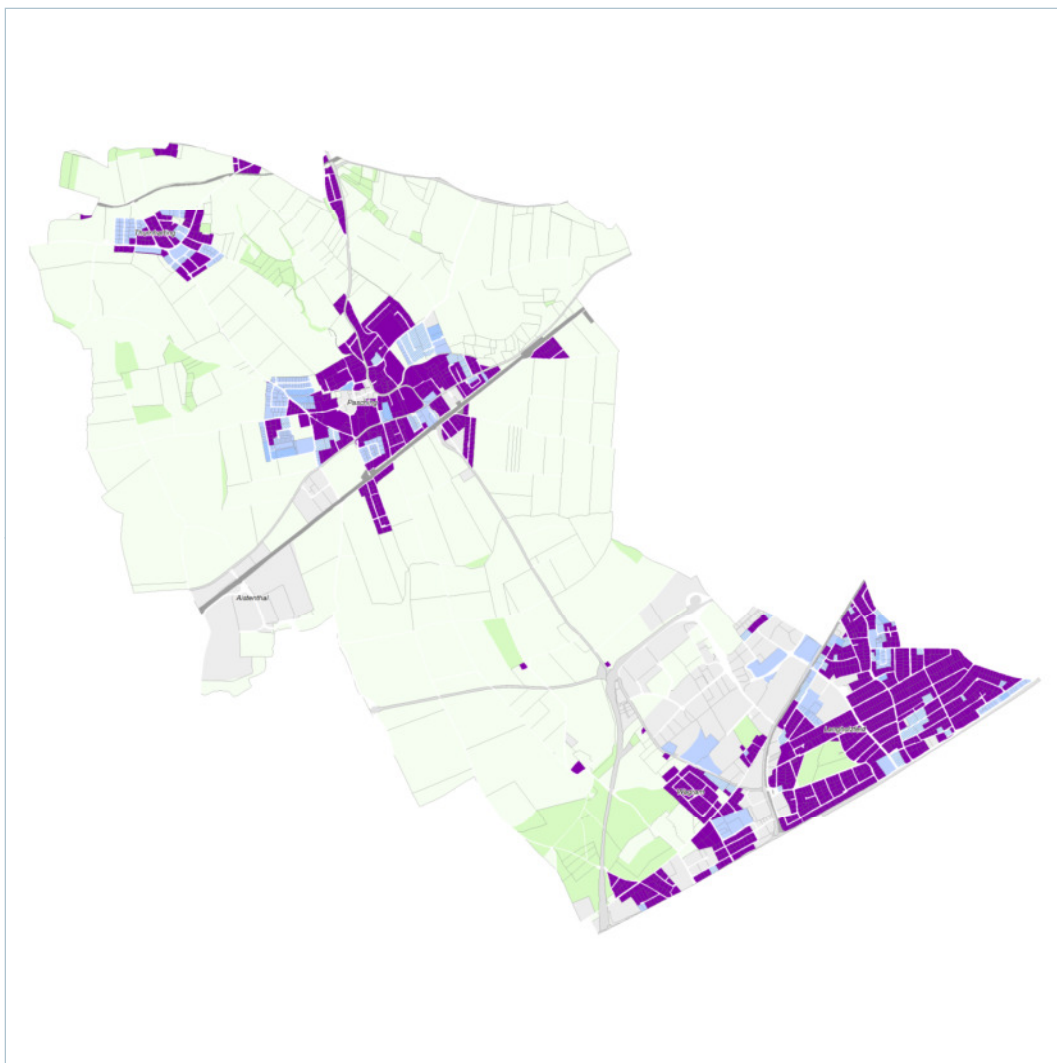


Bebauungsleitlinie Pasching
Festlegungen



TOPOS III

Linz, April 2022

Bebauungsleitlinie Pasching Festlegungen

Gemeinde Pasching

Linz, April 2022

Impressum



TOPOS III
Stadt- & Raumplanung

Landstraße 85, A-4020 Linz
+43 (0)732 783596
www.topos3.at
office@topos3.at
FN 178676 i Landesgericht Linz

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Ziel der Bebauungsleitlinie	3
2 Geltungsbereich / Planungsraum der Bebauungsleitlinie	3
3 Bebauungsleitlinie Pasching Festlegungen	3
3.1 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen	3
3.1.1 Anzahl der Wohneinheiten je Bauplatz	3
3.1.2 Gebäudehöhe	3
3.1.3 Baufluchten	6
3.1.4 Gebäude(teile) und Schutzdächer außerhalb der Baufluchten	7
3.1.5 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen	7
3.2 Städtebauliche Dichtewerte	8
3.2.1 GFZ Geschossflächenzahl	8
3.2.2 GRZ Grundflächenzahl.....	8
3.3 Verkehr	9
3.3.1 Anzahl der Stellplätze.....	9
3.3.2 Gestaltung der Stellplätze	9
3.4 Grün- und Freiflächen	9
3.4.1 GFA Grünflächenanteil.....	9
3.4.2 Vorgärten	9
3.4.3 Dachflächenbegrünung	9
3.4.4 Gestaltung der Grün- und Freiflächen	9
3.4.5 Spezifische Festlegungen für Siedlungsgebiet Langholzfeld: Grünachse Langholzfeld	10
3.5 Immissionsschutz	10
3.5.1 Lärmschutz – Wohnnutzung.....	10
Beilagenverzeichnis	10

1 | Allgemeine Grundlagen

1.1 | Ziel der Bebauungsleitlinie

Orientierungsleitlinie für die Baubehörde bei Baubewilligungsverfahren für Kleinwohngebäude im gesamten Gemeindegebiet von Pasching.

Für Bauvorhaben, welche nicht der Leitlinie entsprechen, erfolgt eine Beratung im Raumordnungsausschuss und gegebenenfalls die Verordnung eines Neuplanungsgebietes oder Bebauungsplanes. Bei verdichteten Bauformen soll ein Bebauungsplan erstellt werden.

2 | Geltungsbereich / Planungsraum der Bebauungsleitlinie

Gemäß Planbeilage 1 "Geltungsbereich der Bebauungsleitlinie Pasching" alle im Gemeindegebiet von Pasching als Bauland mit zulässiger betriebsunabhängiger Wohnnutzung (Wohngebiet, Dorfgebiet, Gemischtes Baugebiet, Bestehende Wohngebäude im Grünland) gewidmeten Flächen, ausgenommen

- als Kerngebiet gewidmete Flächen,
- Bauplätze mit bestehenden mehrgeschossigen Wohnbauten und
- Geltungsbereiche rechtswirksamer Bebauungspläne.

3 | Bebauungsleitlinie Pasching Festlegungen

3.1 | Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

3.1.1 | Anzahl der Wohneinheiten je Bauplatz

Für Gebäude in offener Bauweise ist die Anzahl der Wohnungen je Bauplatz auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Bei Bauplätzen, die eine Bauplatzgröße von 750 m² überschreiten, ist je zusätzlich vollendeter 250 m² Bauplatzfläche eine weitere Wohneinheit zulässig.

Gebäude, die in gekuppelter oder Gruppenbauweise errichtet werden – einschließlich parifizierter Baukörper, die baustrukturell einer gekuppelten Bauweise oder Gruppenbauweise gleichkommen –, dürfen je Haus-/Gebäudeteil maximal zwei Wohneinheiten aufweisen.

Ausgenommen sind Grundstücke, für die ein Bebauungsplan erstellt wird, in dem ausdrücklich eine höhere Anzahl von Wohneinheiten festgelegt wird.

3.1.2 | Gebäudehöhe

3.1.2.1 | maximale Anzahl der Geschosse, Traufenhöhe

Die maximale Gebäudehöhe ist auf zwei Geschosse über dem Erdboden beschränkt.

Als Geschosse über dem Erdboden gelten Geschosse gemäß der Begriffsdefinition des § 2 Oö. BauTG 2013 mit folgenden Ergänzungen:

- Weisen Geschosse eine Höhe von mehr als 3,5 m auf, so werden die über dieses Maß hinausgehenden Höhen je angefangener 3,5 m als ein zusätzliches Geschoss gezählt.

- Kellergeschosse, die zur Gänze oder in Teilen mehr als 1,2 m über das angrenzende Gelände reichen, sind als Geschoss über dem Erdboden einzurechnen. Ausgenommen sind Zufahrten, Zugänge und dgl.

Eine Traufenhöhe von 7,5 m, bezogen auf den angrenzenden Fahrbahnrand des öffentlichen Gutes, darf bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung nicht überschritten werden (ausgenommen Terrassengeschosse, siehe Abschnitt 3.1.3.2). Dies gilt auch bei Ermittlung der ideellen Umrissflächen sowie für aufgehendes Mauerwerk (Attika) im Bereich allfälliger Dachterrassen über dem 1. Obergeschoss.

Bei Errichtung von Pultdächern ist eine Überschreitung der Traufenhöhe an der höheren Seite der Dachfläche um maximal 1,0 m zulässig.

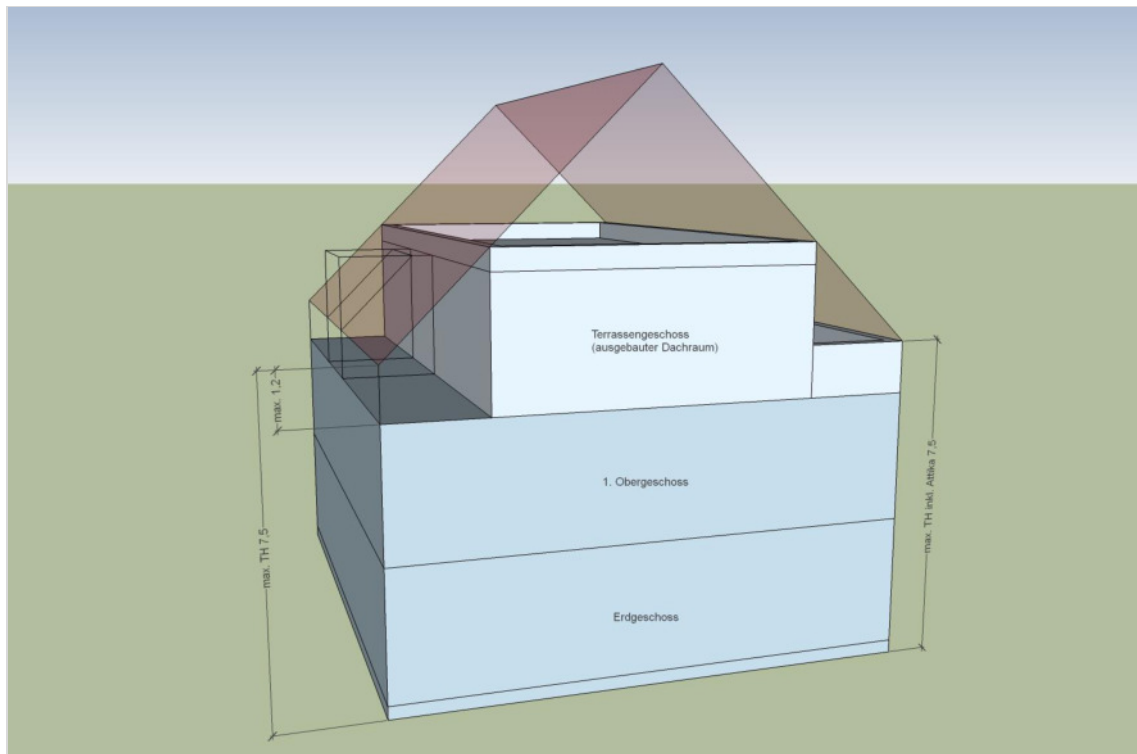
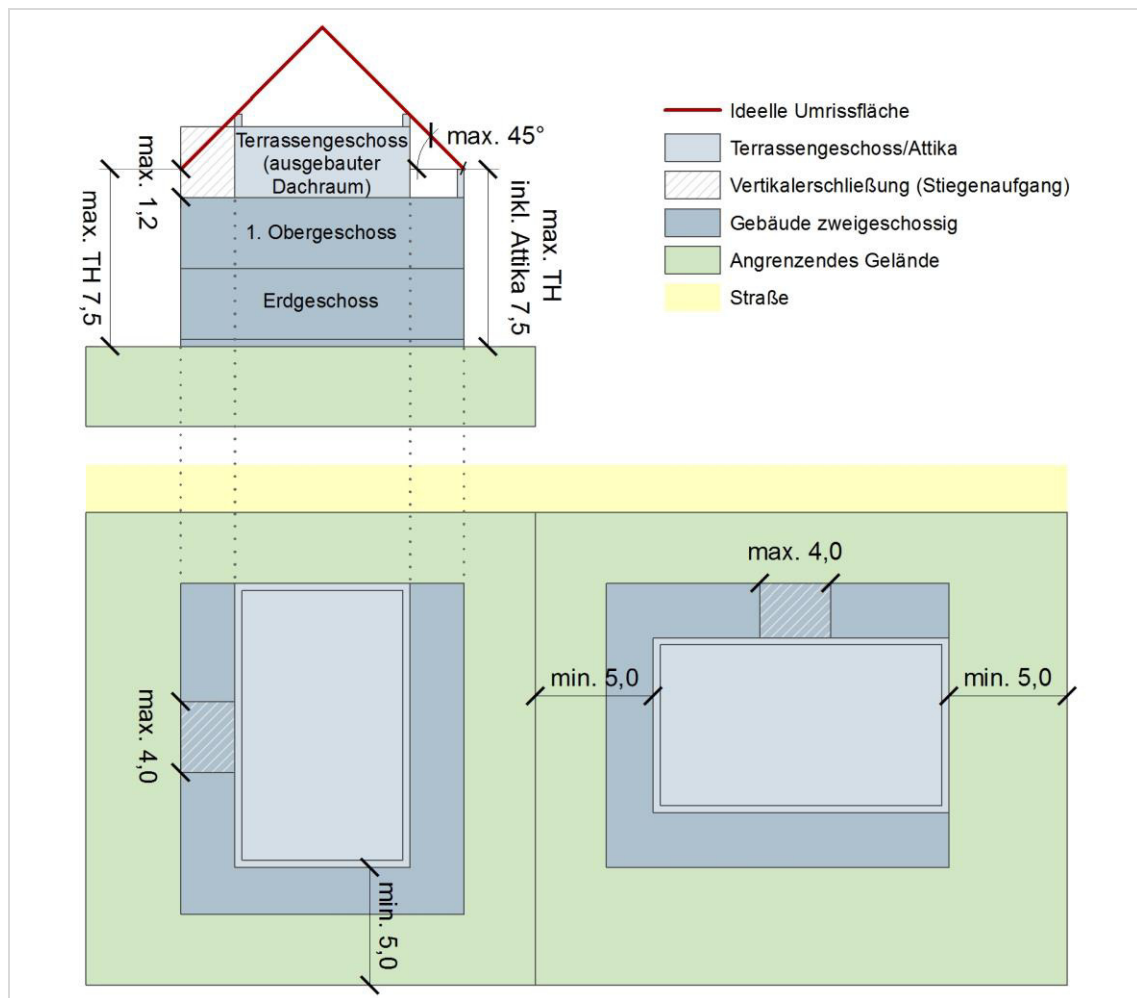
Die Abstandsbestimmungen gemäß Oö. BauTG 2013 sind jedenfalls einzuhalten.

3.1.2.2 | Terrassengeschosse und Dachgeschossausbauten

Zusätzlich zur maximalen Anzahl der Geschosse über dem Erdboden sind nach Maßgabe einer Einzelfallbeurteilung Dachgeschossausbauten und Terrassengeschosse in einer Ebene zulässig. Ausgenommen hiervon sind als Dorfgebiet oder Bestehende Wohngebäude im Grünland gewidmete Flächen. Dabei gelten die nachfolgenden Rahmenbedingungen:

Rahmenbedingungen für Terrassengeschosse

- An den Längs-/Traufenseiten des Gebäudes darf eine ideelle Dachfläche für Satteldächer mit einer maximalen Übermauerung von 1,2 m über Rohdeckenoberkante und einer Dachneigung von maximal 45° gemessen vom Gebäudeumriss des darunter liegenden Geschosses nicht überschritten werden.
- An den Schmal-/Giebelseiten des Gebäudes ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- Bei Zu- und Umbauten darf mit dem zur Fortsetzung bzw. Erweiterung der Vertikalschließung (Stiegenaufgang, Liftanlage) unbedingt erforderlichen Bereich in einer maximalen Länge von 4,0 m bis zur Gebäudeaußenkante des darunter liegenden Geschosses vorgesprungen werden.



Rahmenbedingungen für Dachgeschosse

Eine ideale Dachfläche für Satteldächer mit einer maximalen Übermauerung von 1,2 m über Rohdeckenoberkante und einer Dachneigung von maximal 45° gemessen vom Gebäudeumriss des darunter liegenden Geschosses darf nicht überschritten werden. Ausgenommen sind Gaupen und Dacheinschnitte bis insgesamt maximal 50 % der Fassadenbreite, sofern ein Seitenabstand von 1,0 m zum aufgehenden Mauerwerk des darunter liegenden Geschosses eingehalten wird. Als Traufenseite des ideellen Satteldaches gilt in der Regel die Längsseite des Gebäudes.

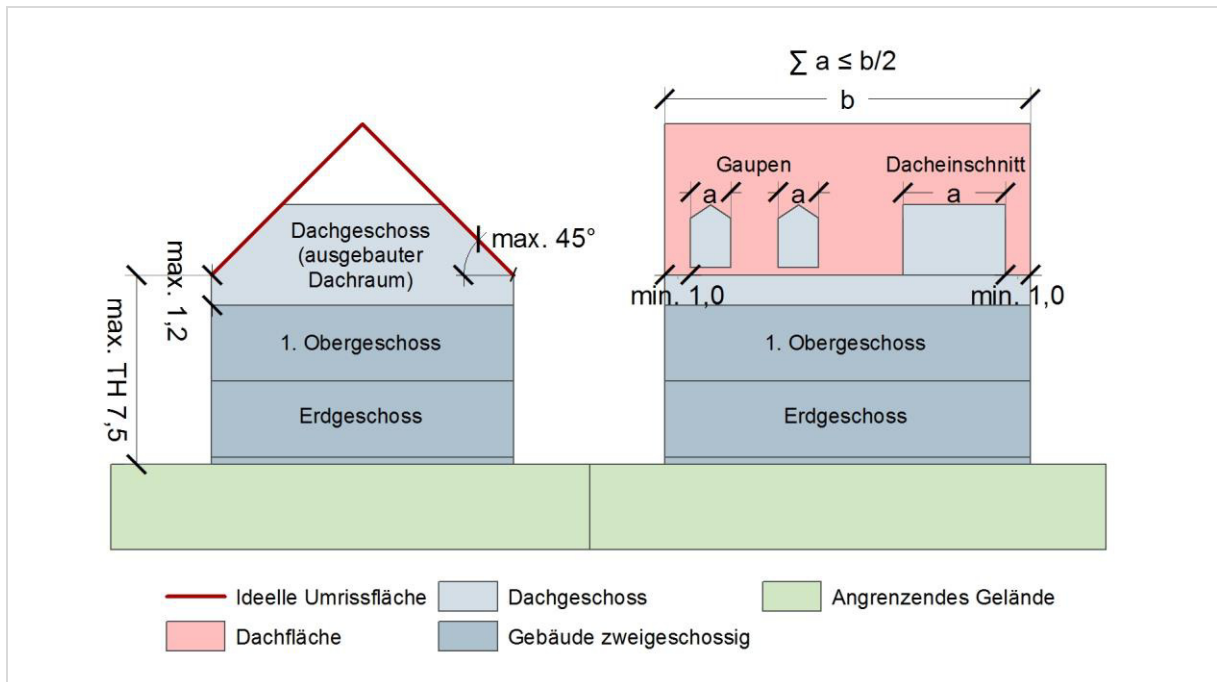


Abbildung 3: Schemaskizze Festlegung Dachgeschoss, TOPOS III

3.1.3 | Baufluchten

3.1.3.1 | Vorgartenbereich (Hauptbebauung)

Der Abstand zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der straßenseitigen Bauflucht (Vorgarten) hat mindestens 5,0 m zu betragen, sofern der Umgebungsbereich nicht eine davon abweichende Bebauungsstruktur mit geringeren Vorgartentiefen aufweist oder in einem Bebauungsplan eine abweichende Festlegung getroffen wurde bzw. wird.

3.1.3.2 | Innenbereich (Hauptbebauung)

Durch die Anordnung der Hauptbaukörper sollen bei blockartiger Bebauungsstruktur zusammenhängende Grünflächen im Innenbereich gesichert werden.

3.1.4 | Gebäude(teile) und Schutzdächer außerhalb der Baufluchten

Die Neuerrichtung von Gebäuden und Schutzdächern ist außerhalb der unter Pkt. 3.1.3 | angeführten Baufluchten unzulässig.

Ausgenommen sind:

- Hauptgebäudeteile im Vorgartenbereich, sofern eine Gesamtlänge von 4,0 m und ein Ausmaß von maximal 35 % der straßenseitigen Hauptgebäudelänge sowie ein Abstand von 3,0 m zur Straßengrundgrenze eingehalten werden,
- Garagen im Vorgartenbereich, sofern ein Abstand von 2,0 m zur Straßengrundgrenze im Zufahrtsbereich eingehalten wird,
- mit Schutzdächern versehene Abstellplätze bzw. Carports im Vorgartenbereich, sofern ein Abstand der Stützen von 1,0 m und des Dachumrisses von 0,5 m jeweils zur Straßengrundgrenze eingehalten werden,
- Glashäuser, Garten- und Gerätehütten sowie ähnliche Nebengebäude und Schutzdächer (exkl. Carports) mit einer bebauten Fläche bis insgesamt 15 m² je Bauplatz und einer Gesamthöhe von maximal 3,0 m, sofern ein Abstand von 2,0 m zur Straßengrundgrenze eingehalten wird,

Insgesamt darf im Vorgartenbereich eine Gesamtlänge von Gebäuden und Schutzdächern von maximal 35 % der Länge entlang der zugeordneten Straßengrundgrenze nicht überschritten werden; eine Gesamtlänge von Gebäuden und Schutzdächern von insgesamt 6,0 m ist jedenfalls zulässig.

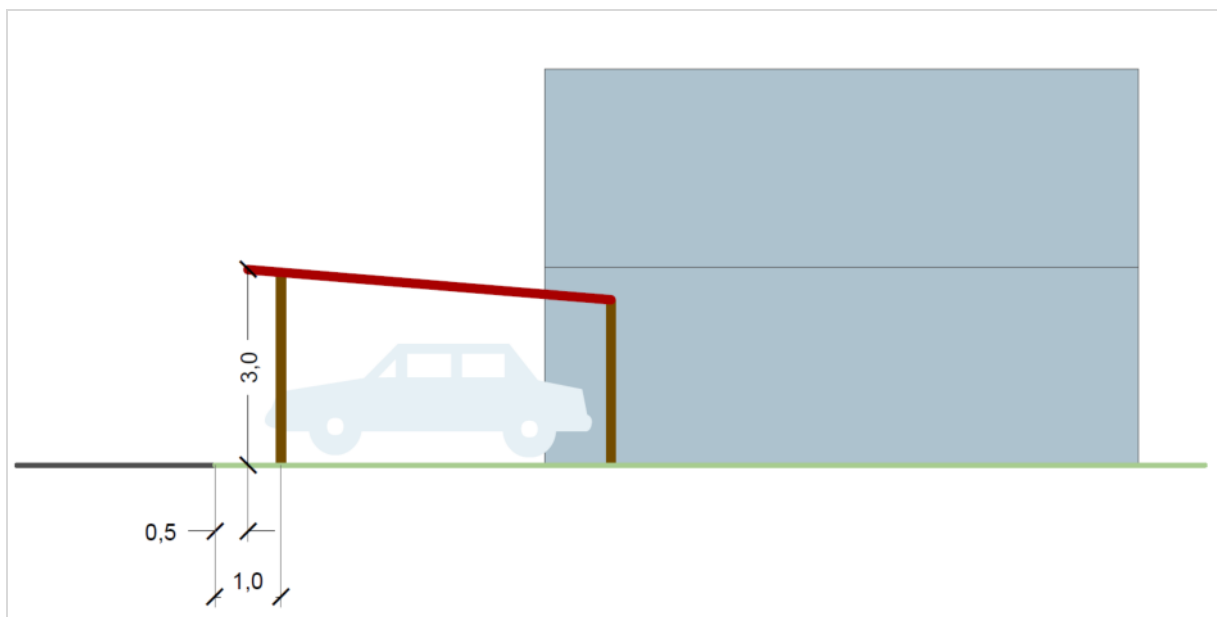


Abbildung 4: Schemaskizze Festlegung Carports außerhalb der Baufluchten, TOPOS III

3.1.5 | Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

Die Gestaltqualität der Baumassen, Fassaden und Dachflächen ist durch architektonische Gliederungselemente, Farbgebung und Materialwahl zu sichern und sind die Gebäude so zu gestalten, dass sie zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw.

des Orts- und Landschaftsbildes führen. Die Fassadenfarbe ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Sonstige Bauwerke, wie Einfriedungen, Werbe- und Ankündigungseinrichtungen oder Photovoltaikanlagen, sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen.

3.2 | Städtebauliche Dichtewerte

3.2.1 | GFZ Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl (Verhältnis der Gesamtgeschossfläche zur Fläche des Bauplatzes) als Höchstwert

Maximale Geschossflächenzahl für Kleinwohngebäude:

bei offener Bauweise und Bauplatzfläche >500 m²: **0,5**

bei offener Bauweise und Bauplatzfläche ≤500 m²: **0,55**

bei gekuppelter Bauweise: **0,6**

bei Gruppenbauweise: **Einzelfallbeurteilung**

Berechnungsgrundlage

In die Gesamtgeschossfläche sind einzurechnen:

- die Summe der Geschosse über dem Erdboden nach den Außenmaßen der Gebäude (inklusive Garagen);
- Wohnungen in Dachgeschossen und Dachräumen einschließlich ihrer Umfassungswände;
- Schutzdächer mit einer bebauten Gesamtfläche von mehr als 15 m².

Bei der Ermittlung der Gesamtgeschossfläche bleiben Glashäuser, Garten- und Gerätehütten sowie ähnliche Nebengebäude und Schutzdächer mit einer bebauten Gesamtfläche von bis zu 15 m², Balkone, Loggien, Erker, Terrassen, überdachte Tiefgarageneinfahrten, Dachvorsprünge und ähnliche bauliche Anlagen unberücksichtigt.

3.2.2 | GRZ Grundflächenzahl

Grundflächenzahl (Verhältnis der bebauten Fläche zur Fläche des Bauplatzes in Prozent) als Höchstgrenze: **40**

Berechnungsgrundlage

In die Berechnung der Grundflächenzahl ist einzubeziehen: bebaute Fläche nach den Außenmaßen der Gebäude, einschließlich Schutzdächer über 15 m².

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl bleiben Glashäuser, Garten- und Gerätehütten sowie ähnliche Nebengebäude und Schutzdächer mit einer bebauten Gesamtfläche von bis zu 15 m² sowie Balkone, Loggien, Erker, Terrassen, überdachte Tiefgarageneinfahrten, Dachvorsprünge und ähnliche bauliche Anlagen unberücksichtigt.

3.3 | Verkehr

3.3.1 | Anzahl der Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.3.2 | Gestaltung der Stellplätze

Zusammenhängende Stellplatzflächen mit mehr als vier oberirdischen Abstellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene fünf Abstellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

3.4 | Grün- und Freiflächen

3.4.1 | GFA Grünflächenanteil

Grünflächenanteil (Grünfläche in Prozent der Bauplatzfläche) als Mindestanteil: **40 %**

Angemessene kompensatorische Maßnahmen sind nach Maßgabe deren ökologischer Wertigkeit zulässig. Die Beurteilung der Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahmen soll mit Hilfe der Beilage "Berechnungsformular Grünflächenanteil" erfolgen.

3.4.2 | Vorgärten

Entlang den Straßengrundgrenzen ist ein Streifen in einer Mindesttiefe von 5,0 m (Vorgarten), falls durch die Baufluchten des Umgebungsbereiches oder durch Baufluchtlinien nicht eine geringere Tiefe festgelegt ist, zu mindestens 50 % als Grünfläche zu gestalten. Wasserdurchlässig befestigte und begrünte Flächen können zu 50 % als Grünfläche eingerechnet werden. Ein Anteil von insgesamt 30 % des Vorgartens ist als Grünfläche über gewachsenem Boden auszuführen. Wird der Bauplatz oder das zu bebauende Grundstück von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt, ist das Mindestausmaß der Grünflächen jeweils gesondert für sämtliche Straßenabschnitte einzuhalten.

3.4.3 | Dachflächenbegrünung

Bei Neu- und/oder Zubau von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 50 m² sind Dachflächen bis zu einer Neigung von 20° auf mindestens 80 % der Fläche zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationstragschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm auszuführen.

Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen kann die Fläche der Dachbegrünung im notwendigen Ausmaß reduziert werden. Ergeben sich dadurch insgesamt weniger als 50 m² zu begrünende Dachfläche kann eine Begrünung entfallen.

3.4.4 | Gestaltung der Grün- und Freiflächen

Grün- und Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Kfz-Abstellplätze, Freilagerflächen und sonstige Manipulationsflächen sind in ihrer Lage und Gestaltung so auszuführen, dass sie sich nicht störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

3.4.5 | Spezifische Festlegungen für Siedlungsgebiet Langholzfeld: Grünachse Langholzfeld

Die in der Abbildung 5 als "Grünachse Langholzfeld" ausgewiesene Fläche ist als Grünfläche zu erhalten und zu gestalten. Ausgenommen sind Glashäuser, Garten- und Gerätehütten und ähnliche Nebengebäude, Schutzdächer sowie bauliche Anlagen, wie Schwimmbäder sowie befestigte und versiegelte Flächen, sofern ein Gesamtanteil von 15 % an der als "Grünachse Langholzfeld" ausgewiesenen Fläche, jeweils auf die Bauplätze bezogen, nicht überschritten wird. Ausgenommen sind weiters Bauplätze, die an zwei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt sind, unter der Voraussetzung einer Zustimmungserklärung der unmittelbar angrenzenden Nachbarn. Als Zustimmung gilt auch, wenn innerhalb von 4 Wochen nach nachweislicher Verständigung der unmittelbar angrenzenden Nachbarn über das geplante Vorhaben und deren Einwendungsmöglichkeiten beim Gemeindeamt Pasching keine begründeten Einwendungen eingebracht werden.

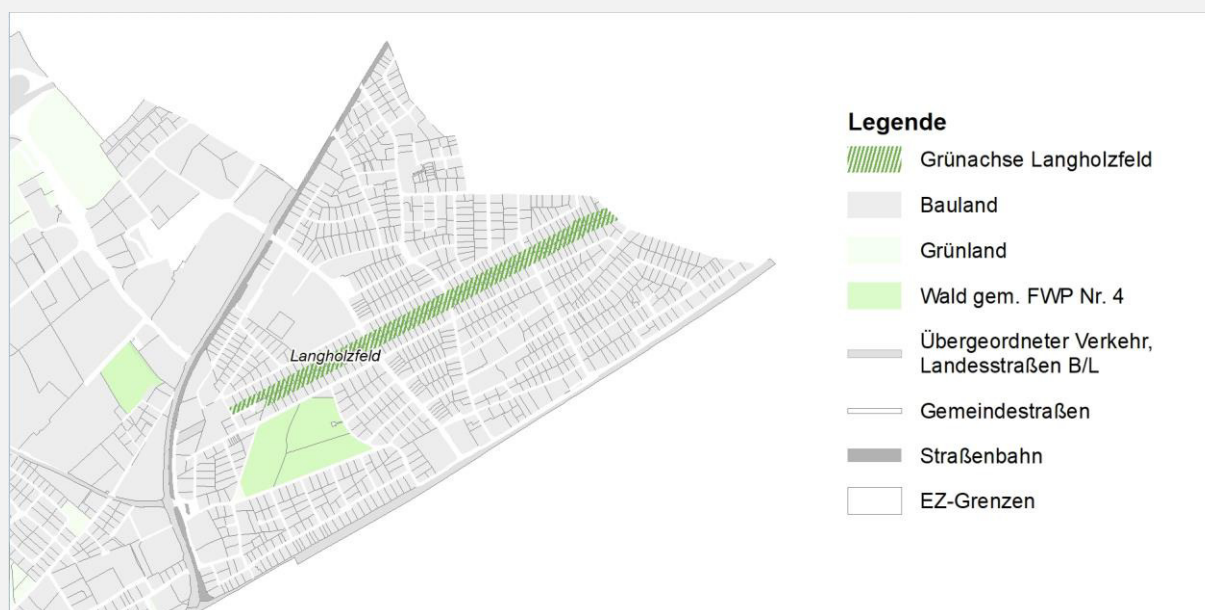


Abbildung 5: Geltungsbereich Grünachse Langholzfeld

3.5 | Immissionsschutz

3.5.1 | Lärmschutz – Wohnnutzung

Bei Zu- und Umbauten mit Auswirkung auf die Situierung von Aufenthaltsräumen und bei Neubauten ist bei einem Fassadenpegel von mehr als 50 dB nachts eine lärmschutzorientierte Planung mit Priorität auf die Ausrichtung der Schlafräume erforderlich. Im Bauverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Beilagenverzeichnis

- Planbeilage: Geltungsbereich der Bebauungsleitlinie Pasching
- Leitlinie Kompensationsmaßnahmen Grünflächenanteil
- Grundlagenforschung: Gebietstypenkonzept Langholzfeld