



Marktgemeinde
Rainbach i. M.

ALLGEMEINE BEBAUUNGSRICHTLINIEN FÜR DIE WOHNBEBAUUNG

Beschluss des Gemeinderates

Zahl:

Rundsiegel:

Datum:

Bürgermeister:



Inhaltsverzeichnis:

INHALTSVERZEICHNIS	1
1. GELTUNGSBEREICH	2
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	2
2.1 WEITERE FESTLEGUNGEN BEZÜGLICH ABWASSER	2
2.2 WEITERE FESTLEGUNGEN BEZÜGLICH TRINKWASSER	3
3. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG - VERSIEGELUNG	3
4. BAUGESTALTUNG	4
5. BEBAUUNGSDICHTE	4
6. GEBÄUDEHÖHEN UND DÄCHER	4
6.1 DACHFORMEN	4
6.2 DACHNEIGUNGEN	4
6.3 BERGSEITIGE FASSADENHÖHEN	5
6.4 TALSEITIGE FASSADENHÖHEN	5
6.5 ZURÜCKGESETZTE GESCHOSSE	6
6.6 DACHEINBAUTEN, DACHAUFBAUTEN	6
7. RUHENDER VERKEHR	7
7.1 BREITEN VON ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN	7
7.2 ANZAHL VON ABSTELLFLÄCHEN	7
7.3 ABSTÄNDE VON GARAGEN UND CARPORTS ZUM ÖFFENTLICHEN GUT	7
8. STÜTZMAUERN UND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN	8
8.1 HÖHEN VON STÜTZMAUERN	8
8.2 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN	8
8.3 ABSTÄNDE VON STÜTZMAUERN UND EINFRIEDUNGEN	8
9. BEPFLANZUNGEN	8



1. GELTUNGSBEREICH

Allgemeine Bebauungsrichtlinien für die Wohnbebauung in den Bereichen der Mgde. Rainbach i. M., die nicht durch einen Bebauungsplan erfasst sind.

Diese Bebauungsrichtlinien gelten für Wohngebäude bis maximal 3 Wohn- oder Betriebseinheiten (gemäß § 22 Abs. 1 und 2 Oö. ROG, Fassung vom 21. 10. 2015) in Bauland und für bestehende Wohngebäude im Grünland.

Zur Genehmigung von Wohngebäuden mit mehr als drei Wohn- oder Betriebseinheiten und/oder mehr als 3 oberirdischen Geschossen ist eine Beurteilung durch den Bauausschuss und den zuständigen Ortsplaner erforderlich.

2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Wasserver- und -entsorgung hat über die bestehenden bzw. geplanten öffentliche Kanal- und Wassernetze, bzw. den Abwassergenossenschaften HÖWAG, Apfoltern oder Kerschbaum zu erfolgen. Die Elektrizitätsversorgung erfolgt über das Netz der Linz AG.

2.1. WEITERE FESTLEGUNGEN BEZÜGLICH ABWASSER:

Für die im Versorgungsbereich liegenden Objekte besteht Anschlusspflicht, sofern kein Ausnahmetatbestand gemäß Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001 vorliegt.

Versorgungsbereich bei Kanalleitung ist die in Luftlinie gemessene Entfernung von 50 m (ab Hauptkanalstrang). Zur Ermittlung gilt es lediglich das zu erschließende Gebäude (Wohngebäude bei Landwirtschaften) heranzuziehen. Hausanschlussleitung Kanal ist jener Bereich zwischen Anschluss Übergabeschacht der Hauptleitung und der Außenmauer des zu erschließenden Objektes.

Vor Anschlussherstellung ist das Einvernehmen mit der Marktgemeinde Rainbach i. M. herzustellen. Grabungs- und Verlegearbeiten der Hausanschlussleitung können in Eigenregie durchgeführt werden. Vorausgesetzt ist hierbei eine vorhergehende Rücksprache mit dem Bauhof der Marktgemeinde. Sämtliches von der Marktgemeinde Rainbach i. M. bezogene Einbaumaterial wird verrechnet und sind nicht über die Anschlussgebühr abgedeckt. Marktgemeinde übernimmt Kernbohrung, Grabung und Material bis zur Grundgrenze (+ 1 m-Einstich)

Ausnahme für jene Liegenschaften, die sich vorab befreien haben lassen:
Die Wiederherstellung und Befestigung von öffentlichem Gut, bei nachträglich gesetzten Hausanschlussleitungen (inkl. Schacht- und Schieberbauwerken), gehen gänzlich zu Lasten des Eigentümers des anzuschließenden Objektes. Inklusive Material und Kernbohrungen.

Die hier aufgezeigten Definitionen helfen lediglich häufig auftretende Fragen zu klären und stützen sich auf die jeweils geltende Gesetzesmaterie. Das Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001 in Verbindung mit der geltenden Kanalgebührenordnung (inkl. Kanalordnung – z.B. über Einleitungsbedingungen und Rückstausicherung) der Marktgemeinde Rainbach i. M. gilt unangefochten.



2.2. WEITERE FESTLEGUNGEN BEZÜGLICH TRINKWASSER:

Für die im Versorgungsbereich liegenden Objekte besteht Anschlusspflicht, sofern kein Ausnahmetatbestand nach gemäß OÖ. Wasserversorgungsgesetz 2015 vorliegt.

Versorgungsbereich bei Wasserleitung ist die in Luftlinie gemessene Entfernung von 50 m (ab Versorgungsleitung). Mehrere Gebäude die den Hofbereich eines land- und forstwirtschaftlichen Anwesens bilden und in denen bestimmungsgemäß Trink- oder Nutzwasser verbraucht wird, gelten als ein Objekt.

Hausanschlussleitung Wasser ist jener Bereich zwischen Versorgungsleitung (einschließlich Absperrventil) bis zur Übergabe an Verbraucher (einschließlich Wasseruhr).

Für die im Versorgungsbereich der Marktgemeinde Rainbach i. M. liegenden Objekte besteht die Verpflichtung, dass einheitliches Leitungs- und Zubehörmaterial bei der Hausanschlussleitung verwendet wird.

Grabungs- und Verlegearbeiten der Hausanschlussleitung können in Eigenregie durchgeführt werden. Vorausgesetzt ist hierbei eine vorhergehende Rücksprache mit dem Wassermeister der Marktgemeinde Rainbach i. M.. Sämtliche von der Marktgemeinde Rainbach i. M. bezogene Einbaumaterialien werden verrechnet und sind nicht über die Anschlussgebühr abgedeckt.

Die Ermittlung des Infrastrukturkostenbeitrages ist ausschlaggebend, ob noch Kosten anfallen.

Ausnahme für jene Liegenschaften für die Befreiungen erteilt wurden:

Die Wiederherstellung und Befestigung von öffentlichem Gut, bei nachträglich gesetzten Hausanschlussleitungen (inkl. Schieberbauwerken), gehen gänzlich zu Lasten des Eigentümers des anzuschließenden Objektes.

Die hier aufgezeigten Definitionen helfen lediglich häufig auftretende Fragen zu klären und stützen sich auf die jeweils geltende Gesetzesmaterie. Das Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015 in Verbindung mit der geltenden Wassergebührenordnung der Marktgemeinde Rainbach i. M. gilt unangefochten.

3. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG - VERSIEGELUNG

Anfallende Dach- bzw. Oberflächenwässer sind grundsätzlich am Bauplatz zur Versickerung zu bringen.

Bei Bestehen eines Rein- oder Mischwasserkanals kann mit Genehmigung und Abstimmung mit dem Betreiber des Kanalsystems Niederschlagswasser eingeleitet werden, dieser hat die erforderlichen Maßnahmen wie das Vorschalten von Auffangbecken udgl. vorzuschreiben.

Weitere Auflagen bezüglich der Ableitung der Dach- bzw. Oberflächenwässer können im Rahmen des Bewilligungsverfahrens auf der Grundlage eines Entwässerungskonzeptes erteilt werden.



4. BAUGESTALTUNG

Die Gestaltqualität der Baumassen, Fassaden und Dächer ist in den Proportionen der Baumassen, Farbgebung und Materialwahl zu gewährleisten.

Grundsätzlich haben sich Gebäude in ihr gebautes und natürliches Umfeld einwandfrei einzufügen, die Baumassen und Bauteile sind harmonisch aufeinander abzustimmen.

In Zweifelsfällen ist eine Beurteilung des zuständigen Ortsplaners einzuholen.

5. BEBAUUNGSDICHTE

Grundsätzlich ist auf einen geringen Flächenverbrauch zu achten.

Mit der Errichtung von Nebengebäuden darf frühestens gleichzeitig mit der Errichtung eines des Hauptgebäudes begonnen werden.

6. GEBÄUDEHÖHEN UND DÄCHER

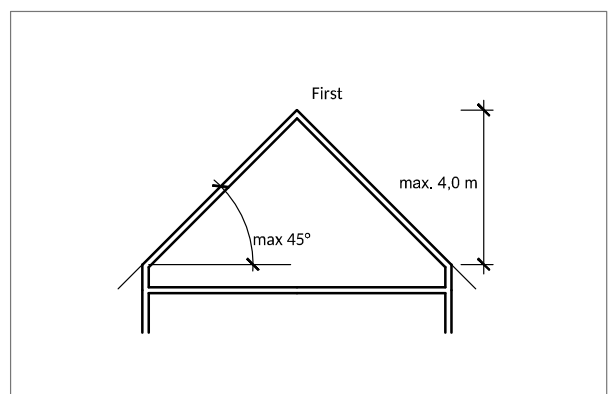
6.1. DACHFORMEN:

An Dachformen zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer mit max. 9°, sowie Steildächer.

6.2. DACHNEIGUNGEN:

Die maximal zulässige Dachneigung von Steildächern ist für Gebäude mit zwei oberirdischen Geschossen mit max. 45° beschränkt.

Der höchste Punkt des Daches (First) darf maximal 4,0 m über der tatsächlich ausgeführten Fassadenhöhe liegen.



Zeichnung 1: Dachneigungen

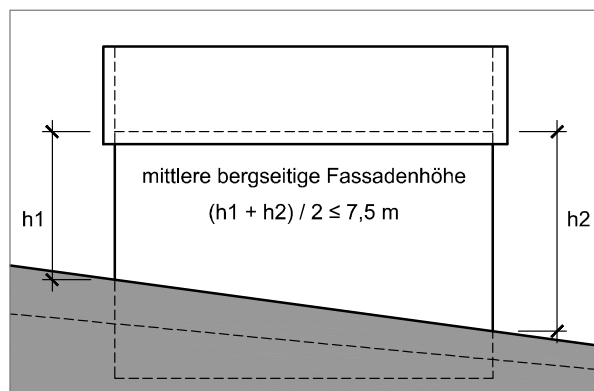


6.3. BERGSEITIGE FASSADENHÖHEN

Die mittlere bergseitige Fassadenhöhe darf 7,5 m nicht überschreiten.

Die Gebäudefront (Fassade) wird unten durch den Verschnitt mit der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes und oben durch den Verschnitt mit der Dachdeckung oder mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront begrenzt.

Bei einem zurückgesetzten Geschoss ergibt sich der Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Geschosses nach unten angelegten Ebene im Winkel von 45°.



Zeichnung 2: bergseitige Fassadenhöhe

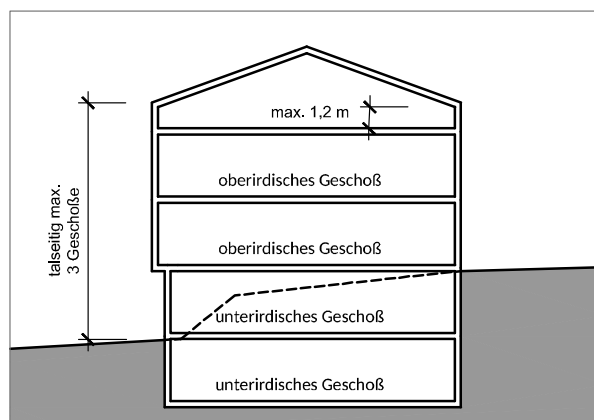
6.4. TALSEITIGE FASSADENHÖHEN

Unabhängig von der Fassadenhöhe, sowie der Anzahl der oberirdischen Geschosse, dürfen talseitig max. 3 Geschosse in Erscheinung treten (oberirdische und unterirdische Geschosse).

Bei Geschossen mit mehr als 3,5 m Geschosshöhe gelten darüber hinausgehenden Höhen als weiteres Geschoss.

Falls talseitig 3 Geschosse in Erscheinung treten, gelten folgende zusätzliche Bestimmungen:

- Bei Neubauten ist an der talseitigen Gebäudefront mindestens ein Geschoss durch einen Materialwechsel, oder Vor- bzw. Rücksprünge, mit einer Tiefe von mindestens 0,5 m zu differenzieren.
- Pultdächer dürfen nur hangparallel und bergseitig ansteigend ausgeführt werden.
- Die Ausführung eines Dachgeschosses (Übermauerung mehr als 1,20 m) ist sowohl hang- als auch bergseitig unzulässig, auch wenn die bergseitig maximal zulässige Fassadenhöhe von 7,5 m nicht erreicht ist. Für bestehende Dachräume kann im Einzelfall davon abgewichen werden.



Zeichnung 3: talseitige Fassadenhöhe

Erläuterung:

Sind talseitig bereits 3 Geschosse (KG, EG, OG) vorhanden, bzw. treten in Erscheinung, darf kein Dachgeschoss (Übermauerung mehr als 1,2 m) erfolgen. Auch dann nicht, wenn bergseitig die maximal mögliche mittlere Fassadenhöhe von 7,5 m noch nicht erreicht ist.

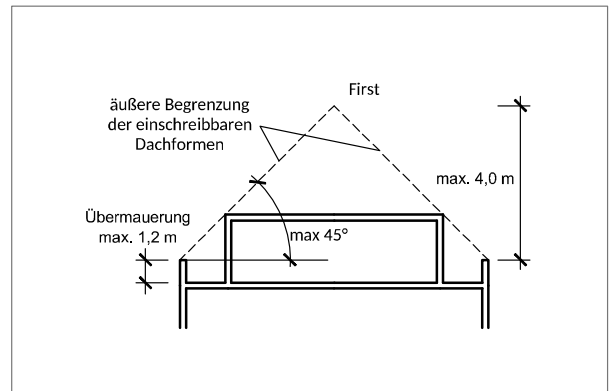
Begründung: Ein Dachgeschoss wird zur Geschossanzahl dazu gezählt (vgl. Oö. BauTG § 2), diesen Gestaltungsrichtlinien entsprechend dürfen aber nur 3 Geschosse in Erscheinung treten. Ein Dachraumausbau, Übermauerung max. 1,2 m, wenn innerhalb der maximal 7,5 m (mittlere bergseitige Fassadenhöhe), ist jedoch möglich.



6.5. ZURÜCKGESETZTE GESCHOSSE

Anstelle eines Dachraumausbaues (Übermauerung max. 1,2 m) ist - bei Einhaltung der sonstigen Bestimmungen - innerhalb der äußeren Begrenzung der einschreibbaren Dachformen auch ein zurückgesetztes Geschoss zulässig.

Diese Ausnahmeregelung gilt auch für ein Hybridgeschoss. Von einem Hybridgeschoss wird gesprochen, wenn eine Seite des Daches als Satteldach und die andere als zurückgesetztes Geschoss errichtet wird.



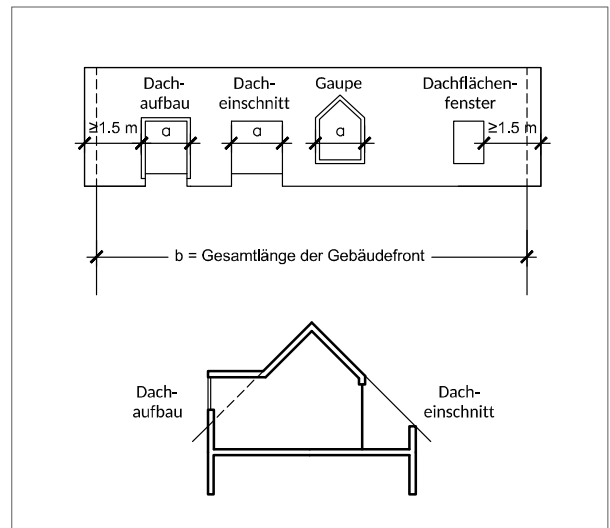
Zeichnung 4: zurückgesetzte Geschosse

6.6. DACHEINBAUTEN, DACHAUFBAUTEN

Dachflächenfenster und dachparallele Verglasungen die unwesentlich über die Dachfläche hinausragen, sind in ihren Gesamtlängen nicht begrenzt,

Die Summe der Breiten (a) von Gaupen, Dacheinschnitten und Dachaufbauten (a) darf bei Neubauten höchstens die Hälfte der Gesamtlänge (b) der Gebäudefront betragen (Summe $a \leq b/2$).

Zu den Ortgängen sind generell Abstände von mindestens 1,5 m einzuhalten.



Zeichnung 5: Dacheinbauten, Dachaufbauten



7. RUHENDER VERKEHR

7.1. BREITEN VON ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

Bei Neuvermessungen mit Erteilung der Bauplatzbe-
willigungen haben Erschließungsstraßen eine
Mindestbreite von 6,0 m aufzuweisen.

7.2. ANZAHL VON ABSTELLFLÄCHEN

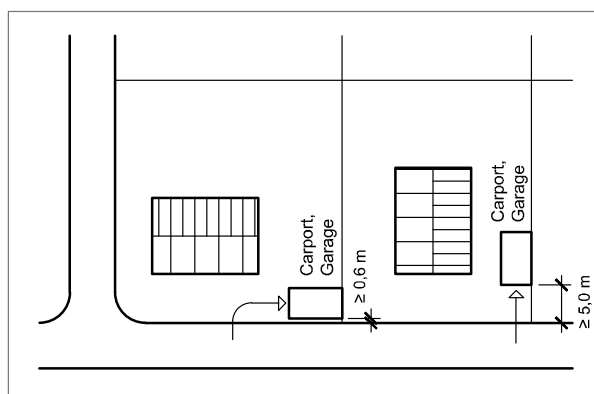
Bei Neubauten sind je Wohneinheit mindestens 2
PKW-Abstellplätze am Bauplatz nachzuweisen.

7.3. ABSTÄNDE VON GARAGEN UND CARPORTS ZUM ÖFFENTLICHEN GUT

Bei der Errichtung von Carports mit Einfahrt parallel
zur Erschließungsstraße ist zur straßenseitigen Bau-
platzgrenze ein Abstand von mindestens 0,6 m
einzuhalten.

Bei Garagen und Carports mit Einfahrt im rechten
Winkel zur Erschließungsstraße ist ein Abstand von
mindestens 5,0 m einzuhalten.

Bei Zu- und Umbauten können in begründeten Einzel-
fällen vom Straßenerhalter Ausnahmen bezüglich der
Abstände erteilt werden.



Zeichnung 6: Abstände von Garagen und Carports zum öffentlichen Gut



8. STÜTZMAUERN UND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

8.1. HÖHE VON STÜTZMAUERN

Stützmauern und freistehende Mauern sind maximal mit einer Höhe von 1,5 m über dem jeweils tiefer gelegenen Urgelände zulässig, Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung sind mit einer Gesamthöhe von maximal 2,5 m über dem jeweils tiefer gelegenen Urgelände zulässig.

Wird damit nicht das Auslangen gefunden, sind je nach Topographie Abtreppungen oder Neigungen des Geländes vorzunehmen.

8.2. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

An den Bauplatzgrenzen sind Geländeänderungen jeder Art von höchstens 1,5 m zulässig. Die Bemessung erfolgt ausgehend vom Urgelände.

8.3. ABSTÄNDE VON STÜTZMAUERN UND EINFRIEDUNGEN

Stützmauern und Einfriedungen sind von den Grenzen zwischen Bauplatz und öffentlichem Gut durchgehend mindestens 0,6 m abzurücken.

Randleisten an den Grundgrenzen zum öffentlichen Gut dürfen mit einer max. Höhe von 12 cm, und nur mit Zustimmung des Straßenerhalters, gesetzt werden.

9. BEPFLANZUNGEN

Nicht überbaute Flächen der Bauplätze sind als versickerungsfähige und begrünte Freiräume für den Aufenthalt im Freien zu gestalten.