



# **GEMEINDEAMT OBERNDORF**

Bezirk Vöcklabruck, Oberösterreich  
4690 Oberndorf – Atzbacher Straße 20

21. September 2023

## **BAURICHTLINIEN im Gemeindegebiet Oberndorf**

**gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 21. September 2023.**

Der Gemeinderat Oberndorf legt für das Gemeindegebiet Oberndorf zur Sicherstellung einer ortsüblichen Bebauung und Wahrung des Ortsbildes folgende Richtlinien für die bauliche Gestaltung der Gemeinde fest. Die Richtlinien dienen den Bauwerbern in der Gemeinde Oberndorf als Orientierung.

Viele Ortschaften im Gemeindegebiet Oberndorf bei Schwanenstadt bestehen überwiegend aus landwirtschaftlichen Bauten sowie Ein- und Zweifamilienhäusern in offener, lockerer Bauweise. Raumplanerisch sind Nachverdichtungen prinzipiell erwünscht, weil sie zur besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur führen. Bei Baulücken im Siedlungsgebiet von Ein- und Zweifamilienhäusern ist allerdings nicht überall eine verdichtete Bauweise geeignet weshalb in diesen Bereich eine angepasste Bebauung an der bestehenden Siedlungs- und Bebauungsstruktur sowie der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur erfolgen sollte.

### **I. Geltungsbereich**

Die Baurichtlinien gelten für Neu- und Umbauten im Wohn- und Mischbaugebiet, mit Ausnahme der Gebiete mit eigenen Bebauungsplänen.

### **II. Verdichtete Bauweise**

Pro Grundstück sollen maximal 4 Wohneinheiten, unabhängig von der Bauweise, errichtet werden.

### **III. Parkplätze**

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

### **IV. Grünflächenanteil**

Der Grünflächenanteil soll zumindest 20 % der Grundstücksfläche (Fläche des Bauplatzes) betragen. Zur Ermittlung der bebauten Fläche sind neben Hauptgebäuden auch Garagen und sonstige mit Schutzdächern versehene Abstellplätze (Carports) einzurechnen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Gartenhütten und ähnliche Nebengebäude bleiben unberücksichtigt.

## V. Geschößflächenzahl (GFZ)

Als maximale Geschößflächenzahl wird 0,40 festgelegt.

*Anmerkung: Bruttogeschoßfläche/Nettogrundstücksfläche (Bauplatz)*

Bruttogeschoßfläche = Summe aller Geschöße, ausgenommen Keller, Tiefgaragen, Garagen, Gartenhütten, Terrassen und Balkone.

Loggien, Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume in ausgebauten Dachräumen und Kellergeschoßen werden allerdings eingerechnet.

Wenn bei bebauten Grundstücken die GFZ bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden nur zulässig, wenn sich dadurch die GFZ nicht weiter erhöht.

Bei bestehenden Gebäuden sind Dachausbauten, sofern der Dachraum dadurch baulich nicht vergrößert wird (bestehende Gebäudehülle wird nicht verändert), auch dann zulässig, wenn die GFZ bereits überschritten ist bzw. dadurch überschritten wird.

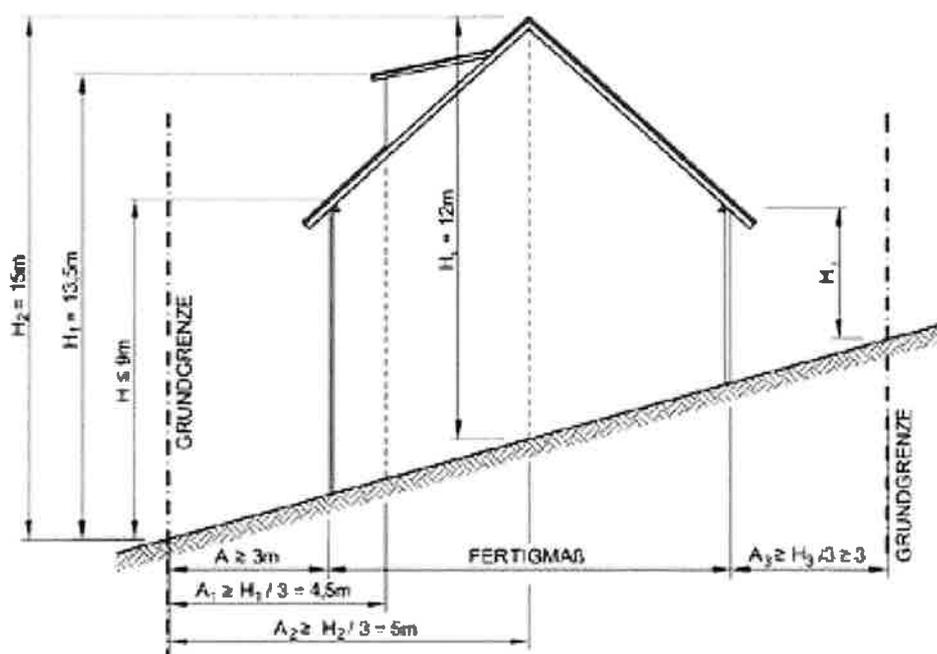
## VI. Grundstücksgrenzen

Eine Überbauung zweier oder mehrere Grundstücke ist nicht erlaubt.

## VII. Gebäudehöhe

Es dürfen maximal zwei Geschöße errichtet werden. Der Ausbau des Dachgeschoßes ist erlaubt.

In Hanglagen dürfen mit dem Kellergeschoß maximal 3 Geschöße in Erscheinung treten.



Technische Zeichnung: Land 00

Die obenstehende Abbildung stammt aus dem Leitfaden des Amtes der OÖ Landesregierung „Das moderne öö. Baurecht“. In der Gemeinde Oberndorf sollen die angegebenen Höhen nicht überschritten werden.

### **VIII. Umgang mit Hangwasser**

Neubauten sind so zu planen, dass sie durch die Wahl des Errichtungsortes und die Ertüchtigung des Objektes selbst keinen Schaden durch Hangwasserabflüsse nehmen können. Darüber hinaus dürfen Dritte durch die Maßnahmen keine nachteiligen Folgen erleiden ("hangwassergeschütztes Bauen").

### **IX. Oberflächenentwässerung -Versiegelung**

Anfallende Dach-, bzw. Oberflächenwässer (z.B. Hauszufahrten) sind ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken und ohne Beeinträchtigung von Trinkwasserentnahmestellen (Brunnen, Quellen) am eigenen Bauplatz einer ordnungsgemäßen Versickerung zuzuführen.

### **X. Wirksamkeit und Geltungsbereich**

Die Bebauungsrichtlinien wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf bei Schwanenstadt in der Gemeinderatssitzung am 21.09.2023 beschlossen und gelten als Empfehlung für die Baubehörde.

Der Bürgermeister:



*Harald Hubner*

Angeschlagen am: 22.09.2023

Abgenommen am: 10.10.2023