

# Planungs- und Bebauungsrichtlinien

## Kirchschlag bei Linz Nr. 02/2024

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchschlag bei Linz hat in seiner Sitzung am 12. Dez. 2024 die **Planungs- und Bebauungsrichtlinien Nr. 02/2024** beschlossen und gleichzeitig die am 04.02.2021 vom GR beschlossenen Richtlinien aufgehoben.

### Sachlicher Geltungsbereich:

Bebauungsrichtlinien sind ein Leitfaden für den Regelfall zur raschen Erwirkung einer Baubewilligung. Sie enthalten Ziele und Grundsätze als Richtwerte für örtliche Planungsmaßnahmen sowie Bauverfahren ohne gültigen Bebauungsplan / ohne gültiger Neuplanungsgebietsverordnung.

Es steht der Baubehörde frei, aufgrund von Erfordernissen, weitere Verfahren (z.B. Erwirkung eines Bebauungsplans, ...) anzuwenden.

Der Gemeinderat behält sich das Recht vor, entsprechend den künftigen Zielsetzungen der strategischen Gemeindeplanung, diese Planungs- und Bebauungsrichtlinien zu ergänzen, abzuändern oder aufzuheben.

### Örtlicher Geltungsbereich:

Ergänzend zu den baurechtlichen Bestimmungen gelten nachstehende Planungs- und Bebauungsrichtlinien für Grundstücke des gesamten Gemeindegebietes Kirchschlag bei Linz, die im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kirchschlag als Bauland eingetragen, aber von keinem rechtswirksamen Bebauungsplan erfasst sind.

Rechtswirksame Bebauungspläne haben weiterhin ihre Gültigkeit.

### Kleinhausbauten:

- Kleinhausbauten sind in offener Bauweise (max. 3 Wohnungen auf 2 Geschoße über dem Erdboden gemäß Oö. Bau TG 2013 sowie Dachraum). Aber auch gewerbliche Nutzung ist zulässig (laut rechtswirksamen Flächenw.
- Für die bebaute Fläche laut Baubeschreibung sind max. 350 m<sup>2</sup> zulässig.

- Die mögliche Gebäudehöhe über bestehendem Gelände ist laut Anhang definiert.  
In der gelben Gefahrenzone +1 m nur nach Rücksprache mit dem Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung.
- Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW Abstellplätze vorzusehen.  
Bei Bedarf können mehr Parkplätze gefordert werden.
- Die Höhe von Stützmauern darf 2,5 m nicht überschreiten, andernfalls ist die Stützmauer durch bauliche Maßnahmen zu strukturieren (z.B.: stufenweise/terrassenförmige Anordnung).

**Mehrgeschossiger Wohnbau bzw. Planungsprojekte, welche diese Richtlinien nicht einhalten können:**

- Bauprojekte außerhalb dieser Richtlinien für (kleinere) Wohngebäude z.B. Wohnanlagen, verdichtete Bauformen und in besonderen Lagen (z.B. im Bereich Bachufer, Landes- und Bundesstraße bzw. wo überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt werden) müssen im Sinne der Empfehlung des zuständigen Ortsplaners, des Ausschusses für Bau, Wirtschaft und Infrastruktur oder in weiterer Folge des Ortsbildbeirates behandelt bzw. durch einen Bebauungsplan geregelt werden.

Der Gemeinderat kann das betroffene zu bebauende Grundstück und die angrenzenden bzw. umliegenden unbebauten Grundstücke auch zu einem „Neuplanungsgebiet“ gemäß OÖ. Bauordnung 1994 idgF. erklären.

**Verkehr:**

**Stellplatzverpflichtung:**

- 2 Stellplätze je Wohneinheit. Zufahrtsflächen zu Garagen bzw. (überdachten) Stellplätzen gelten nicht als Stellplatznachweis.
- Für gemeinnützigen geförderten Geschoßwohnbau bzw. bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes kann die Baubehörde im Einzelfall eine Abminderung der Stellplatzanzahl zulassen.
- Bei einer Stellplatzverpflichtung von mehr als 15 Stellplätzen sind mindestens 10 % der Pflichtstellplätze als frei zugängliche Besucherstellplätze auszubilden.  
(Bsp: Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten = 16 Pflichtstellplätze – 10 % = 1,6 – kaufm. gerundet 2 => 2 Besucherparkplätze)

### **Stellplatzanordnung:**

Stellplätze sind so anzuordnen, dass der öffentliche Parkraum möglichst wenig beeinträchtigt wird; dies ist insb. durch Sammelparkplätze mit nur einer Zu- und Abfahrt zur/von der Straße sicherzustellen.

### **E-Mobilität:**

E-Ladestationen sind (gegebenenfalls) in ausreichender Anzahl zu berücksichtigen.

### **Gestaltung:**

Das Ortsbild ist im charakteristischen Gepräge zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Bauwerke haben sich in das Gesamterscheinungsbild des Planungsraumes einzufügen. Die Gestaltungsqualität der Baumassen und Fassaden ist durch architektonische Gliederungselemente, Farbgebung und Materialwahl zu sichern. Durch Hangwässer (laut Hangwasserkarte) dürfen keine Dritte bzw. Verkehrsflächen zu Schaden kommen.

### **Empfehlungen/Tipps/Hinweise**

- Die Baubehörde empfiehlt ausdrücklich VOR jeglicher Detailplanung die Bauberatung der Gemeinde Kirchschlag bei Linz in Anspruch zu nehmen.  
Bauberatungstermine siehe [www.kirchschlag.net](http://www.kirchschlag.net) bzw. Kontakt mit der Bauabteilung (Tel. 07215 / 2285-17, Email: [gemeinde@kirchschlag.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@kirchschlag.ooe.gv.at)).
- Anlagen, Zäune, Bepflanzungen und dgl. dürfen die Verkehrssicherheit, insbesondere die Sichtweiten in Kreuzungen bzw. Liegenschaftsausfahrten, nicht beeinträchtigen.  
(Berücksichtigung bzw. Einhaltung des Leitfadens des Amtes der oö. Landesregierung „**Bauwerke und Einfriedungen im Straßenumfeld** - Rahmenbedingungen für verkehrsfremde Objekte neben der Fahrbahn an Gemeindestraßen und Güterwegen“).
- Einfriedungen (Zäune, Mauern usw.) zum öffentlichen Gut dürfen daher nur nach schriftlicher Genehmigung der Straßenverwaltung errichtet werden.
- Es besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasseranlage im 50 m Bereich gemäß § 25 Abs. 4 Oö. Raumordnungsgesetz.
- Es sind vorzugsweise Kabel und Leitungen möglichst unterirdisch herzustellen.

- Vorzugsweise kabelgebundenen Breitband-Anschluss ist vorgesehen.
- Photovoltaikanlagen werden, speziell bei Heizung mit Wärmepumpen oder Klimaanlage, empfohlen.
- Begrünung bei Flachdächern und Dächer bis 10 % Neigung wird ebenfalls empfohlen.
- Gartenhütten, Pools usw. sind anzeigepflichtig gem. Oö. BauO/Oö. ROG.  
Poolbefüllungen aus dem öffentlichen Wassersystem sind zeitgerecht VOR Befüllung am Gemeindeamt zu melden (Vermeidung von Wasserknappheiten)
- Auf eine radonsichere Ausführung des Bauvorhabens ist zu achten.
- Die aktuelle Version dieser Bebauungsrichtlinien finden Sie unter [www.kirchschlag.net](http://www.kirchschlag.net).

Der Bürgermeister  
Michael Mair, BSc

An der Amtstafel  
angeschlagen am: 13.12.2024  
abgenommen am: 14.01.2025

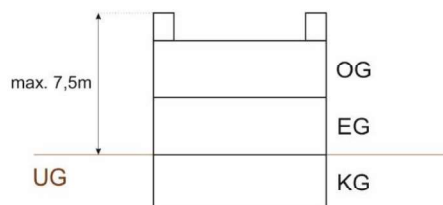


# KIRCHSCHLAG

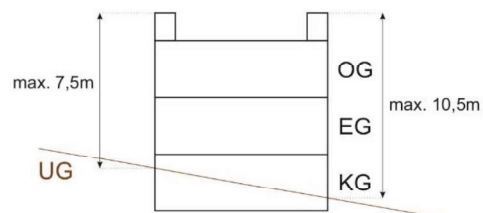
da bewegt sich was

## Anhang zu den Planungs- und Bebauungsrichtlinien Kirchschlag bei Linz 02/2024

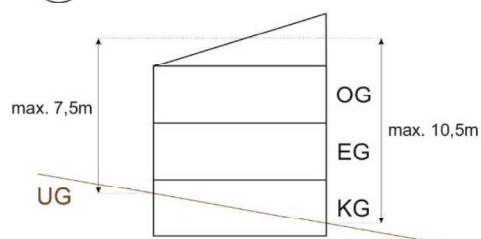
①



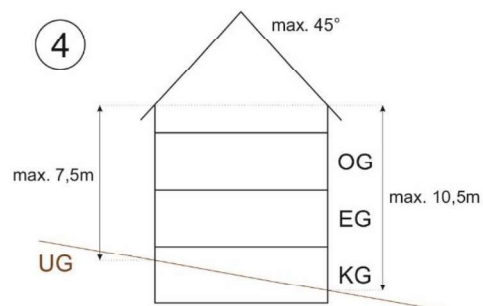
②



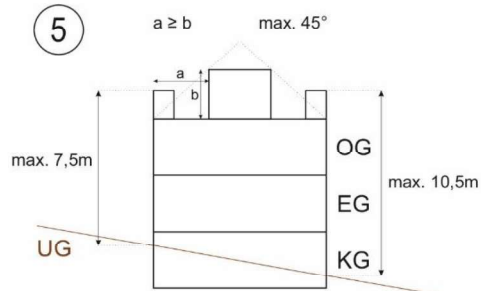
③



④



⑤



### Legende

UG = Urgelände  
OG = Obergeschoss  
EG = Erdgeschoss  
KG = Kellergeschoss