

**Landesrecht Oberösterreich****Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (i.d.F. Okt. 2011)****§ 31  
Bebauungsplan**

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist. Bebauungspläne dürfen den Raumordnungsgrundsätzen, den Raumordnungsprogrammen, Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. (Anm: [LGBl. Nr. 83/1997](#))

(2) Bei der Erlassung der Bebauungspläne ist die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Gebäude und sonstigen Anlagen sowie gegebenenfalls das Maß der baulichen Nutzung möglichst so festzulegen, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Insbesondere ist auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne sowie auf die Erfordernisse des Umweltschutzes, insbesondere auch im Hinblick auf die Ermöglichung einer ökologischen Bauweise (z. B. Solaranlagen, Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser), der Hygiene und der Feuersicherheit Rücksicht zu nehmen. (Anm: [LGBl. Nr. 115/2005](#))

(3) § 20 gilt sinngemäß.

**§ 32  
Inhalt des Bebauungsplanes**

(1) Der Bebauungsplan hat auszuweisen und festzulegen:

1. die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes und die Darstellung seiner Lage im Gemeindegebiet;
2. die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen sowie die Darstellung von überörtlichen Planungen;
3. die Fluchtlinien (Abs. 3);
4. die Gebäudehöhe (Abs. 4);
5. den Verlauf und die Breite der Verkehrsflächen; nach Erfordernis auch die Angabe der Breite von Fahrbahnen und Gehsteigen;
6. die Art der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Energieversorgung;
7. bestehende Bauten und Anlagen.

(Anm: [LGBl. Nr. 83/1997](#))

(2) Der Bebauungsplan kann nach Maßgabe des § 31 darüber hinaus insbesondere festlegen oder ausweisen:

1. die Bauplätze, ihre Mindestgröße und Höhenlage;
2. die Bauweise (Abs. 5) und das Maß der baulichen Nutzung (Abs. 6);
3. Baufluchtlinien, an die im Baufall angebaut werden muß;
4. Fluchtlinien für verschiedene übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsgebietes;
5. Höhenlinien;

6. Zu(Aus)gangs- und Zu(Aus)fahrtsverbote gegen bestimmte Verkehrsflächen;
7. den Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen;
8. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge;
9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Kinder- und Jugendspielplätze;
10. Bestimmungen über die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen der Dach- und Gebäudebegrünung;
11. die äußere Gestalt von Bauten und Anlagen wie Schauseitenausbildungen, Arkaden, Überbauungen, Färbelung, Höhe, Form und Eindeckung der Dächer, Errichtung von Gemeinschaftsantennen;
12. Bestimmungen über Einfriedungen, Lärm- und Schallschutzwände sowie ähnliche Umwelteinrichtungen;
13. Bestimmungen über Nebengebäude;
14. abzutragende Bauten und Anlagen;
15. den Ausschluss der Errichtung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Sinn des § 27 Abs. 1 der Oö. Bauordnung 1994.

(Anm: [LGBL Nr. 115/2005](#))

### (3) An Fluchtlinien sind zu unterscheiden:

1. Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundstücken;  
Baufluchtlinien, das sind die Grenzen, über die gegen den Vorgarten, den Seitenabstand (Bauwich), den Hof oder den Garten (vordere, seitliche, innere
2. Baufluchtlinie) mit dem Gebäude oder Gebäudeteilen nicht vorgerückt werden darf, sofern das Oö. Bautechnikgesetz nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt;
3. Grenzlinsen, das sind die Grenzen zwischen Gebieten verschiedener Widmungen.

(Anm: [LGBL Nr. 83/1997](#), [115/2005](#))

(4) Die Höhe der Gebäude ist nach der Anzahl der Geschosse über dem Erdboden, der Hauptgesimshöhe oder der Gesamthöhe über dem tiefsten Punkt des Straßenniveaus oder anderen Vergleichsebenen festzulegen; sie kann im Bereich des Bauplatzes auch unterschiedlich sowie mit Mindest- und Höchstgrenzen festgelegt werden.

### (5) An Bauweisen sind zu unterscheiden:

- geschlossene Bauweise, wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu
1. Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden muß, sofern das Oö. Bautechnikgesetz nicht Ausnahmen zuläßt;
  - offene Bauweise, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des
  2. Bauplatzes errichtet werden müssen, sofern das Oö. Bautechnikgesetz nicht Ausnahmen zuläßt;
  - gekuppelte Bauweise, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an
  3. der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen;
  - Gruppenbauweise, wenn auf mehr als zwei nebeneinanderliegenden Bauplätzen
  4. die Gebäude an den gemeinsamen Grenzen aneinandergebaut und nur an den Enden der einzelnen Baugruppen Seitenabstände freigehalten werden müssen;
  5. sonstige Bauweisen, soweit sie im Bebauungsplan hinreichend umschrieben sind.

(Anm: [LGBL Nr. 83/1997](#))

(6) Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch die Gebäudehöhe, die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Darüber hinaus kann das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch Festlegung der Anzahl der Geschosse näher bestimmt oder durch Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes oder der Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers.

(Anm: [LGBL Nr. 115/2005](#))

(7) In Gebieten, in denen die zeichnerische Darstellung der Festlegungen oder Ausweisungen im Sinne der Abs. 1 und 2 auf Grund der historisch gewachsenen Struktur oder Bausubstanz nicht zweckmäßig ist, wie z. B. in Altstadtgebieten, Stadt- und Ortskernen, können die Festlegungen des Bebauungsplanes zur Gänze oder zum Teil auch in schriftlicher Form erfolgen. Dabei müssen die im § 31 angeführten Ziele gewährleistet sein.