



Neuerstellung Bebauungsplan Nr. 51

Öffentliche Auflage der Planunterlagen

Geschäftszeichen
Bau-236/51-2025

Bearbeiterin: Christine Schöller
E-Mail: schoeller@schwertberg.at
Tel: (+43 7262) 611 55 - 29

Schwertberg, 09.02.2026

KUNDMACHUNG

Die Marktgemeinde Schwertberg beabsichtigt die Neuerstellung des Bebauungsplanes Nr. 51.

Der Planungsraum im Ausmaß von ca. 9.894 m² betrifft die Grundstücke Nr. 1886/2 (Teilfl.), 727/3 (Teilfl.), 77/1, 77/10, 77/4, 77/5, 77/6, 77/8, 77/9 alle KG 43112 Schwertberg.

Anlass für die Neuerstellung des Bebauungsplanes ist einerseits die Absicherung von Optionen hinsichtlich möglicher Veränderungen der Eigentümerstruktur, andererseits die Gewährleistung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung sowie die Sicherstellung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes. Mit dem Bebauungsplan soll ein verbindlicher Rahmen für die weiteren Entwicklungsoptionen festgelegt werden.

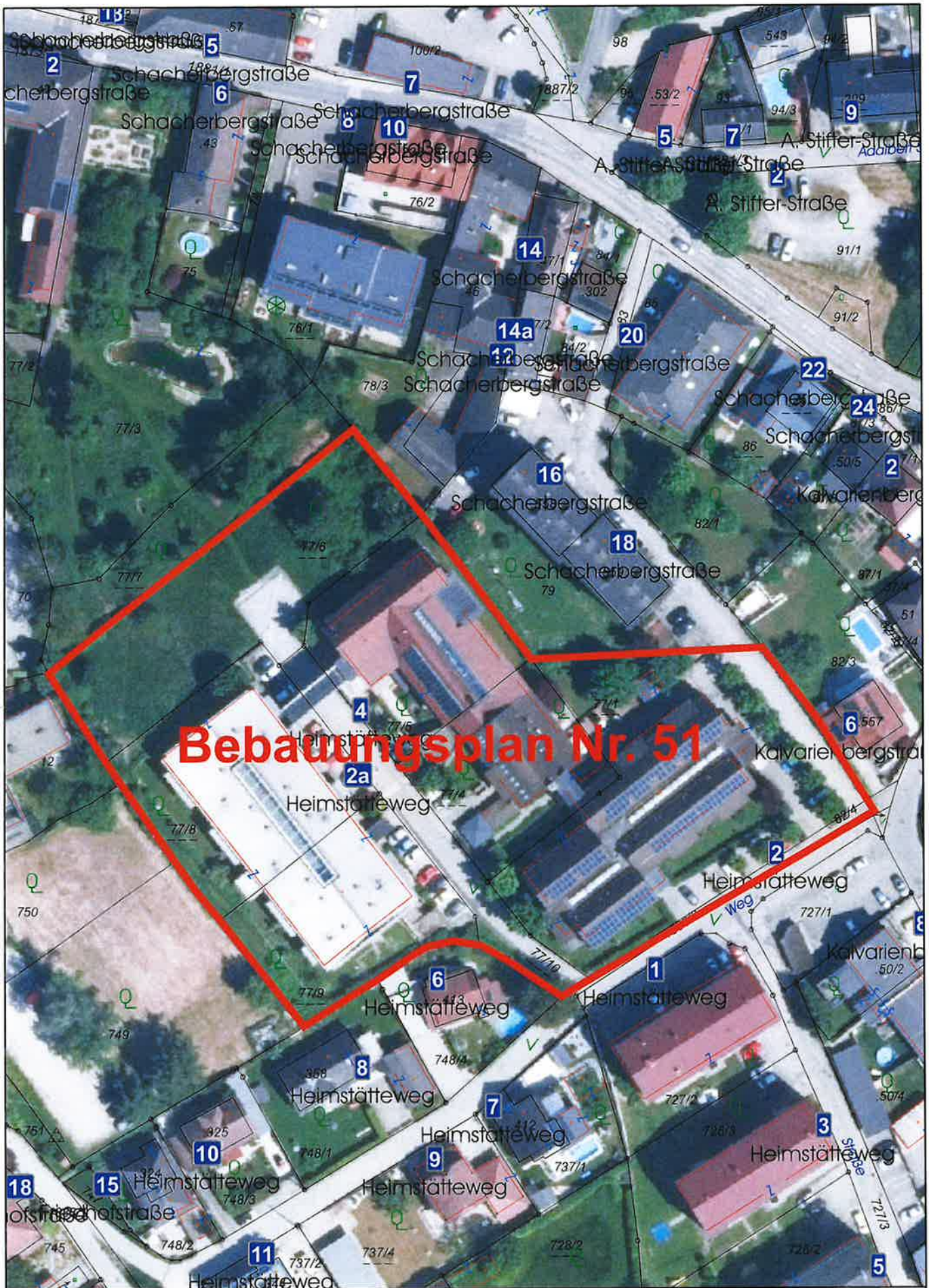
Gemäß § 33 Abs. 3 und 4 des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 idgF. wird der Bebauungsplan Nr. 51 in der Zeit von **10.02.2026 bis 11.03.2026** in der Bauabteilung des Marktgemeindeamtes Schwertberg während der Amtsstunden zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, kann während der Einsichtsfrist, schriftliche Anregungen und Einwendungen beim Marktgemeindeamt Schwertberg bis einschließlich **11.03.2026** einbringen.

Der Bürgermeister
Mag. Max Oberleitner

Marktgemeinde Schwertberg
Bez. Perg, Oö.

Angeschlagen am: 10.02.2026
Abgenommen am: 11.03.2026



Bebauungsplan Nr. 51

© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen;
 DKM-Datenkopie vom 9.2.2026
 Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen
 Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im
 zuständigen Vermessungsamt
 oder via Internet-GDB-Provider.

Marktgemeinde Schwertberg
 Schacherbergstraße 3, 4311 Schwertberg
 Tel.07262/61155-0
gemeinde@schwertberg.at
 Maßstab 1:1.000
 Datum 9.2.2026



BEBAUUNGSPLAN MARKTGEMEINDE SCHWERTBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 / 2026

ÜBERSICHT / LAGE IM GEMEINDEGEBIET



PLANVERFASSER:IN / PLANDATUM

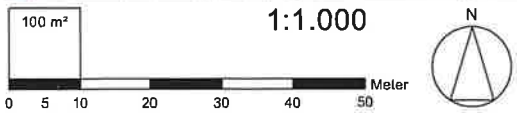
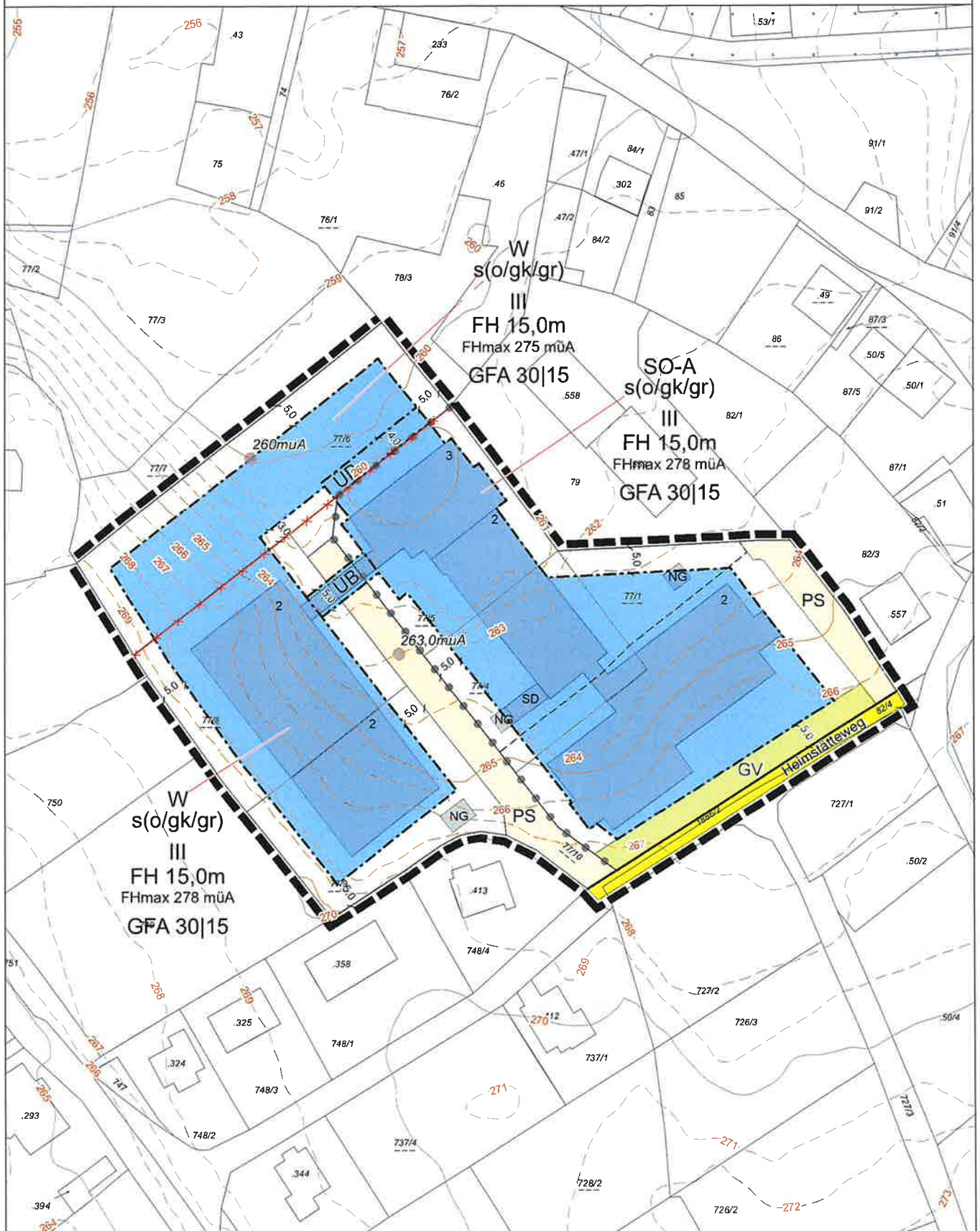
DATUM 28 10 2025, 21 01 2026

DI Gerhard Lueger | Geschäftsführender Gesellschafter
DIⁱⁿ Karin Schwarz | Gesellschafterin ppa.
DI Thomas Kranewitter

 TOP3 (topos3.at) - Stadt & Finanzplanung






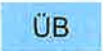
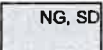


Landstraße 85, A-4020 Linz | +43 (0)732-783596 | www.topos3.at | office@topos3.at | FN 178876 | Landesgericht Linz

MARKTGEMEINDE SCHWERTBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 51 / 2026



Plangrundlagen: © BEV 2024, DKM-Datenkopie vom 28.01.2025
Teilungsentwurf GZ 12507, Grünzweil & Partner ZT GmbH,
vom 29.01.2025

NORMATIVER INHALT

- ¹ s(o,gk,gr) SONSTIGE BAUWEISE: Offene Bauweise, gekuppelte Bauweise oder Gruppenbauweise.
- ²  STRASSENFLUCHTLINIE
- ³  BAUFLUCHTLINIE
- ⁴  BAUPLATZGRENZE GEPLANT, nicht verbindlich.
- ⁵  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG (bezogen auf den jeweils zugeordneten Höhenbezugspunkt)
- ⁶ III ZAHL DER GESCHOSSE als Höchstgrenze, bezogen auf den Höhenbezugspunkt.
- ⁷ FH „,m
FHmax
„,müA
FIRSTHÖHE (=Gesamthöhe) als Höchstgrenze bezogen auf den Höhenbezugspunkt / Angabe der maximal zulässigen Traufenhöhe in Meter über Adria.
Überschreitung der Firsthöhe (=Gesamthöhe) durch technische Aufbauten, einschließlich Liftüberfahrten, um maximal 1,0m zulässig.
- ⁸  „,müA
HÖHENBEZUGSPUNKT für die maximal zulässige GESCHOSSANZAHL und FIRSTHÖHE (=Gesamthöhe): in Meter über Adria
- ⁹  ÜBERBAUUNG mit einer maximalen Gebäudehöhe gem. zulässiger First- bzw. Gesamthöhe in den zugeordneten bebaubaren Bereichen (278,0müA bzw. 275,0müA) zulässig.
Eine lichte Durchfahrts Höhe von mindestens 4,0 m, bezogen auf die als PS ausgewiesene Verkehrsfläche bzw. auf das Niveau des Geländes im Bereich des bestehenden Fahrrechts auf dem Grundstück Nr. 77/6, KG 43112 Schwertberg, (gem. DKM 2024) ist zu gewährleisten.
- ¹⁰  NG, SD
BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE UND SCHUTZDÄCHER, Bestandserhaltung zulässig.
- ¹¹  PS
PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE, geringfügige Lageveränderung zulässig.
- ¹²  GV
GRÜNFLÄCHE VORGARTEN:
Der Vorgarten 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.
Ausnahmen gemäß Bestandsituation zulässig
- ¹³ GFA 30|15 GRÜNFLÄCHENANTEIL (Grünfläche in Prozent der Bauplatzfläche)
Mindestens 30 % der Bauplatzfläche sind als Grünfläche zu gestalten. Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind zulässig, wobei zumindest 15 % der Bauplatzfläche als Grünfläche über gewachsenem Boden zu gestalten sind.

Textliche Festlegungen (für den gesamten Planungsraum)

1 Gebäude und Schutzdächer außerhalb der Baufluchtlinie:

^T 1.1 Die Neuerrichtung von Gebäuden und Schutzdächern (inkl. Carports) ist außerhalb der Baufluchtlinien unzulässig.

Ausgenommen sind

- Tiefgaragen, inkl. Ein- & Ausfahrten sowie

- Schutzdächer im Zugangsbereich bis maximal 2,0 m außerhalb der Baufluchtlinien bis insgesamt 6 m² je Bauplatz

^T 1.2 Innerhalb der Baufluchtlinien ist in einem Abstand von 3,0 m zu den inneren und seitlichen Bauplatz- bzw. Nachbargrundgrenzen bei offener Bauweise die Errichtung von Gebäuden unzulässig. Ausgenommen sind Nebengebäude und Garagen (inkl. Tiefgaragen mit Ein- & Ausfahrten) sowie Schutzdächer (inkl. Carports) in einer Gesamtlänge von max. 12,0 m (inkl. allfälliger Dachvorsprünge) und mit einer Traufenhöhe von max. 3,0 m entlang der Bauplatz- bzw. Nachbargrundgrenze.

2 Verkehrsflächen – Stellplätze:

- †2.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Ausgenommen sind Sonderwohnformen.
- †2.2 Bei Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen sind diese durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern und mit einer wasserdurchlässigen, begrünten Oberfläche zu gestalten. Je angefangene 5 Abstellplätze ist zumindest ein Baum zu pflanzen, wobei jeweils am Anfang und Ende eines Abstellplatzbereiches jedenfalls ein Baum zu situieren
- †2.3 Sichtwinkel und Sichtverhältnisse dürfen in Kreuzungs- und Ausfahrtsbereichen nicht beeinträchtigt werden.

3 Bepflanzung – Grün- und Freiflächen:

- †3.1 Grün- und Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen.
- †3.2 Bei Neu- und/oder Zubau von Gebäuden und Schutzdächern mit einer Dachfläche von mehr als 50 m² sind diese bis zu einer Neigung von 10° auf mindestens 80 % der Fläche wenigstens extensiv zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist hierfür 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.

4 Gestaltung von Gebäuden und sonstigen Bauwerken:

- †4.1 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.
- †4.2 Sonstige bauliche Anlagen, wie Einfriedungen, sind so zu gestalten, dass sie zu keiner Störung des Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches bzw. des Orts- und Landschaftsbildes führen.
- †4.3 Einfriedungen in undurchsichtiger Bauweise dürfen eine Höhe von 0,6 m (Sockel) über dem Erdboden nicht überschreiten.
- †4.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur im erforderlichen Ausmaß zulässig und dürfen zu keiner Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Orts- und Landschaftsbildes führen. Stützmauern über zukünftigem Gelände dürfen eine Höhe von 1,5 m, und zwar über dem jeweils tiefer gelegenen natürlichen Gelände, nicht überschreiten, ausgenommen im Bereich von Stiegenaufgängen und Tiefgaragenein- und -ausfahrten.

5 Immissionsschutz - Umwelt:

- †5.1 Das Gefährdungspotenzial durch Oberflächenwasser im Bereich des Planungsraumes ist im Bauplatz- bzw. Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und ist ein allenfalls erforderlicher Schutz vor Oberflächenwasser sicherzustellen bzw. bei der Baubewilligung vorzuschreiben.
- †5.2 Bei Neuerrichtung von Gebäuden ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.

6 Ver- und Entsorgung:

- †6.1 Die Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser, einschließlich anfallendem Regenwasser von Dachflächen, hat folgendermaßen zu erfolgen:
- durch Versickerung auf den Grundstücken selbst, sofern dem nicht Belange des Grundwasserschutzes oder die Grundwasser- bzw. geologischen Verhältnisse entgegenstehen, oder
 - durch grundstücksübergreifende Versickerungsanlagen oder Ableitungsmaßnahmen.
- †6.2 An das öffentliche Wasser- und Kanalnetz ist anzuschließen. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Energieversorgungsnetz.

ERSICHTLICHMACHUNG

W WOHNGEBIET

SO-A SONDERGEBIET DES BAULANDES MIT ANGABE DER ZWECKBESTIMMUNG
ALTENHEIM: Altenheim mit Seniorenwohnhaus und Pflertrakt

●—●—●— GRENZLINIE, ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN WIDMUNGEN



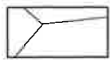
WASSERWIRTSCHAFTLICHES REGIONALPROGRAMM, LGBL. NR. 130/2021

Der gesamte Planungsraum liegt im Geltungsbereich des Regionalprogramms "Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern".

SONSTIGE ERSICHTLICHMACHUNG



BESTEHENDE BAUWERKE UND ANLAGEN OHNE DIFFERENZIERUNG DER NUTZUNG, mit Angabe der Zahl der Geschosse, aktualisiert gem. Orthofoto und eigener Erhebung.
NG = Nebengebäude. SD = Schutzdach



GRUNDSTÜCKSGRENZEN, gem. DKM 2024

SONSTIGE DARSTELLUNG



HÖHENSCHICHTENLINIEN 1,0 m (Datengrundlage: DHM Land Oö.)

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

NUTZUNGSSCHABLONE

W, K, ...	Flächenwidmung (Ersichtlichmachg.)
o, gk	Bauweise
I, II, ...	max. Geschossanzahl
FH	max. Firsthöhe
FHmax	max. Firsthöhe in Meter über Adria
GFA	min. Grünflächenanteil

FARBDARSTELLUNG DER PLANINHALTE



BEBAUBARE FLÄCHE

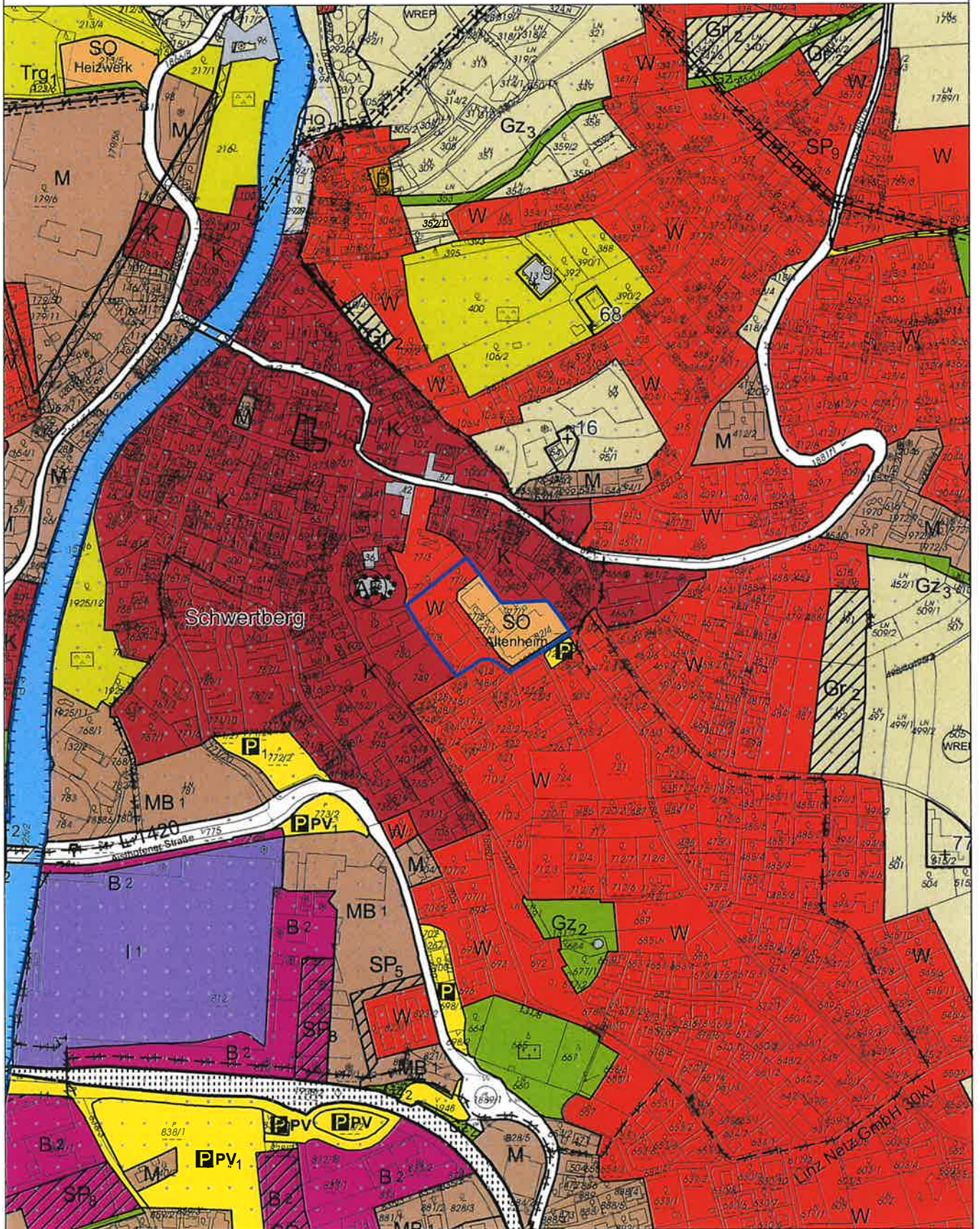


FREIFLÄCHE / VORGARTEN



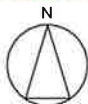
ÖFF. / PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

MARKTGEMEINDE SCHWERTBERG FLÄCHENWIDMUNGSTEIL NR. 5 / 2025 - STAMMPLAN



2500 m²

1:5.000



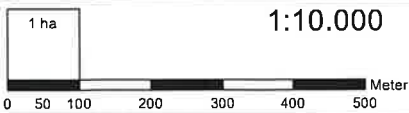
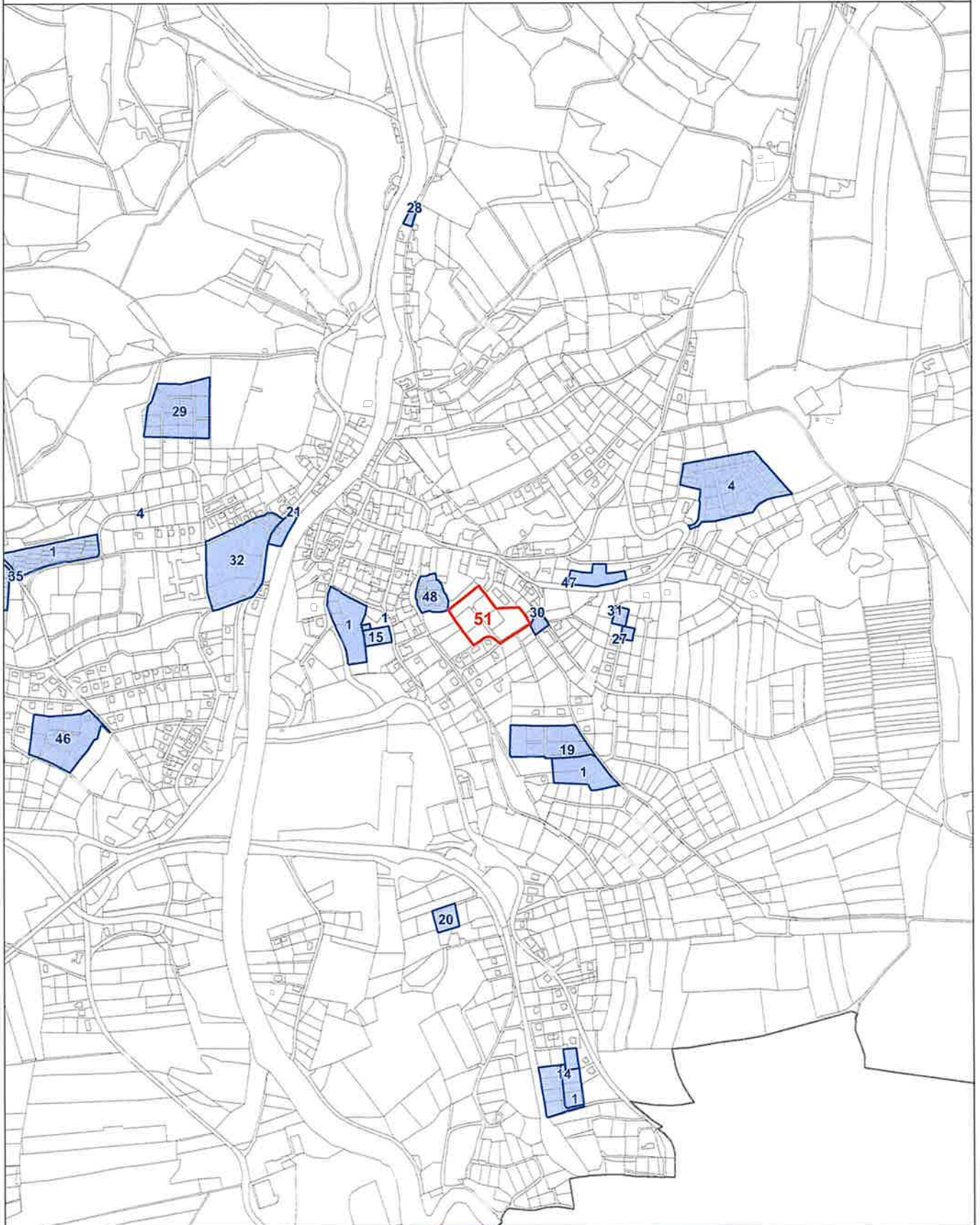
Planungsgebiet



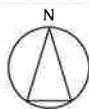
Plangrundlagen: FWP Nr. 5 / 2025

© BEV 2024, DKM-Datenkopie vom 28.01.2025

GELTUNGSBEREICHE ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE



1:10.000



Planungsgebiet



Geltungsbereich rws. BPL

Plangrundlagen: © BEV 2024, DKM-Datenkopie vom 28.01.2025