MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

Bei Errichtung von Hauptgebäuden mit mehr als 3 Wohn- bzw. Büroeinheiten (selbstständige zusätzliche Büros, Praxen, Geschäfte oder ähnliche Einrichtungen sind auf die Wohnungsanzahl anzurechnen) ist der Nachweis des vorzuschreibenden Stellplatzbedarfes in einer unterirdischen Garage verbindlich.

Erdgeschoßige Windfänge bis max. 5 m² Grundrissfläche sind bei Bestandsbauten außerhalb der Baufluchtlinien zulässig.

Ladezonen, Ein- und Ausfahrten sowie Rampen von unterirdischen Garagen sind einzuhausen. Einhausungen sind schallabsorbierend zu verkleiden und zu begrünen. Diese Einhausungen sind außerhalb der Baufluchtlinie zulässig und verringern nicht das maximal zulässige Ausmaß der mit Nebengebäuden und Schutzdächern bebaubaren Fläche.

Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz in nicht allseits offener Konstruktion sind außerhalb der Baufluchtlinien mindestens 5 m von der Straßenflfluchtlinie abzurücken, sofern die Errichtung nicht grundsätzlich durch punktgerasterte AU/GU-Bereiche unzulässig ist. Im 5 m-Bereich entlang der Straßenflfluchtlinie bzw. im Bereich zwischen Straßenflfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie ist die Errichtung von überdachten baulichen Anlagen für Kfz (Carports) nur in allseits offener Konstruktion zulässig, nicht jedoch in den punktgerasterten AU/GU-Bereichen.

∗ Nur Schwimmbecken und Nebengebäude zulässig.

∗ DRU, DGU, ZGU ab Erreichen der max. zulässigen Gesamtgeschoßzahl.

Begrünung

Die Dachfläche oberirdischer Garagen ist zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm und organischen Pflanzen auf mindestens 80 % der Fläche verteilt auszuführen.

Die Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen sind zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 50 cm und organischen Pflanzen auf mindestens 80 % der Fläche auszuführen. Mit Verkehrswegen kann das Mindestmaß von 80 % unterschritten werden. Stellplatzflächen zählen jedenfalls nicht zu den Verkehrswegen.

Die begrünte Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen ist dem Geländeniveau des jeweils (dort) angrenzenden Bauplatzes anzugleichen (max. 0,5 m Niveauunterschied).

Niveauunterschiede zwischen der begrünten Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen und den angrenzenden Freiflächen sind mit einer durchgehenden Vegetationsschicht auf eigenem Bauplatz abzuböschen und mit organischen Pflanzen zu begrünen (ausgenommen Zu- und Abfahrten, Belüftungen und sonstige technische Einrichtungen).

Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden, deren verbaute Fläche 100 m² übersteigt, sowie bei oberirdischen Garagen mit einer verbauten Fläche über 100 m² sind Dachflächen bei einer Neigung bis 20 Grad, ausgenommen Schutzdächer, zu begrünen.

Unter Dachbegrünung ist eine Dachausführung zu verstehen, welche als oberste Schicht des Dachaufbaues eine Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm und organische Pflanzen auf mindestens 80 % der Fläche aufweist. Gilt auch für Einhausungen von Ladezonen, Ein- und Ausfahrten sowie Rampen unterirdischer Garagen.

Mit einer Grünfläche auszubilden sowie mit Bäumen und/oder Sträuchern sind zu bepflanzen:
- der Bereich zwischen Straßenflfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie sowie der 5 m-Bereich entlang der Straßenflfluchtlinie
- die Bereiche entlang der seitlichen und rückwärtigen Bauplatzgrenzen
- die Bereiche entlang fensterloser Außenmauern

Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Brandwände, Zufahrten, Zugänge, befestigte Vorplätze u.Ä. Im 5 m-Bereich entlang der Straßenflfluchtlinie sowie im Bereich zwischen Straßenflfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie gilt dies jedoch nur bis zu einem Ausmaß von 50 % der Fläche. Rasengittersteine stellen keinen Ersatz für Grünflächen dar. Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für die Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.

Ruhender Verkehr - mit Ausnahme von Verkehrsflächen auf öffentlichem Gut

Die oberirdischen Kfz-Stellplätze sind so zu gestalten, dass nach jedem 5. Kfz-Abstellplatz ein Laubbaum mit einem erreichbaren Mindestkronendurchmesser im ausgewachsenem Zustand von mindestens 8 m, der bei der Pflanzung zumindest einen Stammumfang von 18-20 cm in 1 m Höhe aufweist, auf einer Pflanzfläche mit einer Mindestbreite von 1,25 m und einer Mindestlänge von 3,0 m zu pflanzen ist.
Die jeweiligen Endbereiche der oberirdischen Kfz-Abstellplätze sind mit einer Grünfläche auszubilden und mit Bäumen (keine Sträucher) zu bepflanzen.
Die oberirdischen Kfz-Abstellplätze sind mit einer kleinteilig gegliederten Oberfläche (z.B. Pflasterungen, Betonsteinen u.Ä.) herzustellen. Eine Ausbildung der oberirdischen Kfz-Abstellplätze als Schotterfläche ist jedoch nicht zulässig.
Flächen für den ruhenden Verkehr sind befestigt mit einem Mindestgefälle von 3% zu einer Versickerungsanlage mit Bodenfilter (z.B. Rasenmulden) auszuführen. Eine Versickerung der Niederschlagswässer aus Verkehrs- und Stellflächen für Kraftfahrzeuge über ungebundene Tragschichten (z.B. Schotterflächen) bzw. punktuell über Sickerschächte ist nicht zulässig.
Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für die Bepflanzungen mit Sträuchern herangezogen werden.

Lärmschutz

Bei Zubauten mit Auswirkungen auf die Situierung von Aufenthaltsräumen und bei Neubauten ist bei einem Fassadenschallpegel (als Beurteilungspegel) von mehr als 50 dB nachts eine lärmschutzorientierte Planung mit Priorität auf die Ausrichtung der Schlafräume erforderlich.
Im Bauverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

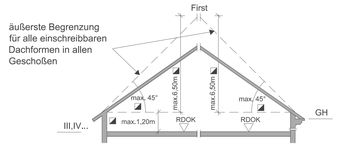
Bei Neubauten muss entlang der Salzburger Straße jede Wohnung zumindest einen Aufenthaltsraum mit Fenster Richtung beruhigter, straßenabgewandter Fassade aufweisen.
Sofern diese Vorgabe nicht durchsetzbar ist, sind straßenseitig orientierte Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Salzburger Straße, sofern sie keine Lüftungsmöglichkeit von einer verkehrsberuhigten Seite aufweisen, mit einer technischen Lüftungsmöglichkeit mit Ansaugung aus einem lufthygienisch beanstandungsfreien Bereich (z.B. Dach oder hofseitig) auszustatten.

HINWEISE

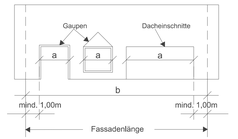
Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über das städtische Wasser- und Kanalnetz. Die auf den jeweiligen Bauplätzen anfallenden nicht oder nur geringfügig verunreinigten Niederschlagswässer sind bei Neu-, Zu- und Umbauten auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Elektrizitäts-, Gas- bzw. Fernwärmenetz.

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze innerhalb des verordneten Regionalprogrammes „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern" (WREP).

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU



Schematische Darstellung



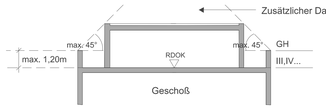
$\geqq a \leqq 0{,}7b$

Straßeneckgaupen zulässig.

◪ Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachneigungen, Übermauerungen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden.

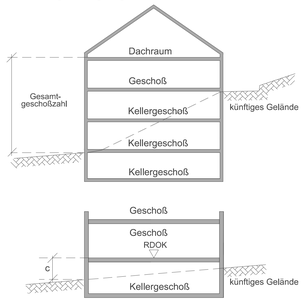
ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES GESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.

Bei Zubauten von Stiegenhäusern und Aufzügen ist das Überschreiten der äußeren Begrenzung im unbedingt erforderlichen bautechnischen Ausmaß zulässig.

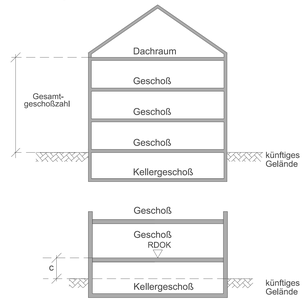


GESAMTGESCHOSSZAHL

Erscheinungsbild im geneigten Gelände



Erscheinungsbild im ebenen Gelände



Ein Kellergeschoß ist nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen, wenn allseitig der Abstand c ≤ 1,5m ist (ausgenommen Zugang und Zufahrt im bautechnisch notwendigen Ausmaß).



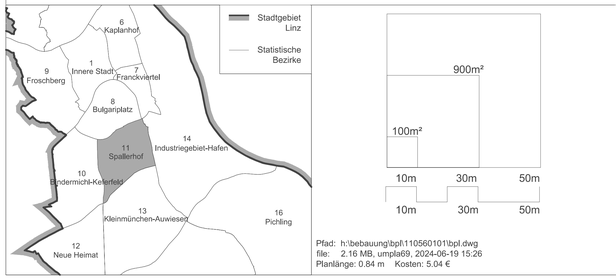
BPI 11-056-01-01

Der gelbe Linienzug stellt eine ungefähre Situation des Planungsgebietes dar. Die rechtsverbindliche Umgrenzung erfolgt ausschließlich durch den im BPI festgelegten Linienzug.

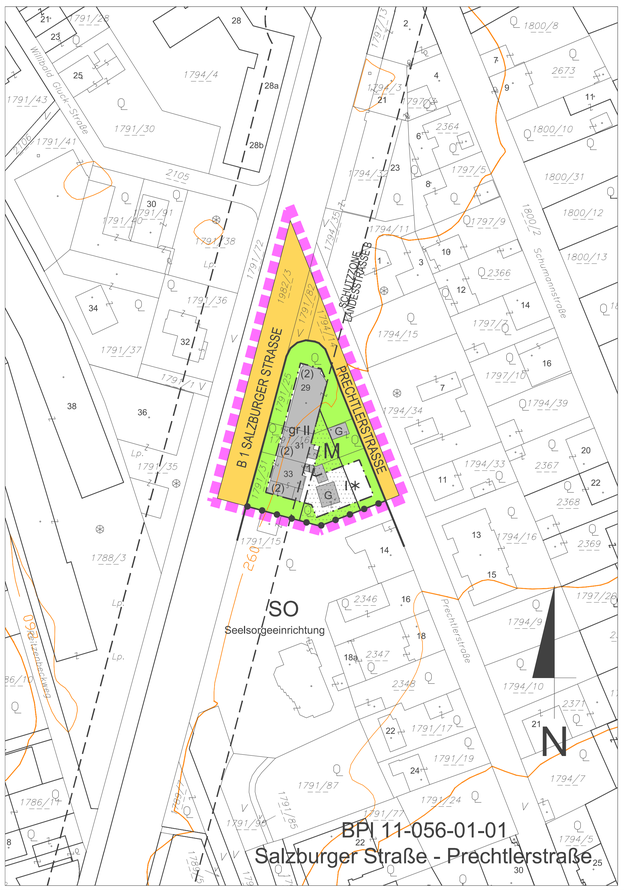
Datum: 30.08.2017

Freigabe: Planung, Technik und Umwelt / P.H-Recht/2017

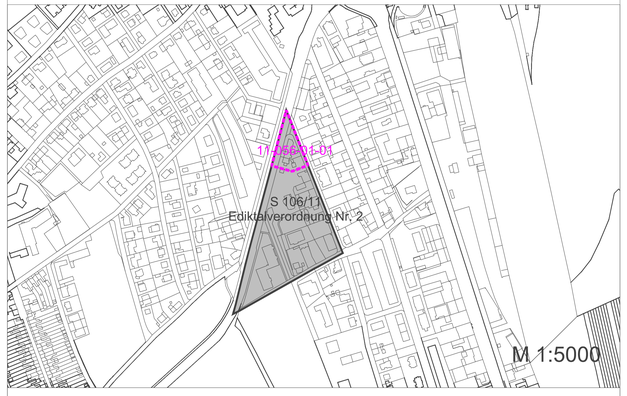
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright Planung, Technik und Umwelt - P.H.
Eine Weitergabe oder Veräußerung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).



Pfad: h:\bebauung\bpl\1105601011\bpl.dwg
file: 2.16 MB, umpla69, 2024-06-19 15:26
Planlänge: 0.84 m Kosten: 5.04 €



ABGRENZUNG PLANUNGSGEBIET - RWS. BEBAUUNGSPLÄNE



Grenze des Planungsgebietes

LEGENDE

D	Dorfgebiet		Straßenfluchtlinie
WR	reines Wohngebiet		Grenzlinie
W	Wohngebiet		Baufluchtlinie
WF1	Wohngebiet für mehrgeschoßige förderbare Wohnbauten		
WF2	Wohngebiet für förderbare Gebäude in verdichteter Flachbauweise		anbauverbindliche Straßenfluchtlinie
M	gemischtes Baugebiet		anbauverbindliche Baufluchtlinie
MB	eingeschränktes gemischtes Baugebiet Gemischtes Baugebiet mit betrieblicher Nutzung unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung		Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen Einsatzfahrzeuge
B	Betriebsbaugebiet		
I	Industriegebiet		aufzulassende Straßenfluchtlinie
K	Kerngebiet		
GL GVF 1500 m²	Gebiet für Geschäftsbauten mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche (GVF) GL mit überwiegend Lebens- und Genussmittel GM mit gemischtem Warenangebot GF ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)		Grenze des Stadtgebietes
			zulässige Bauplatzgrenze (Lage unverbindlich)
G1 350 m²	Gebiet für Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfläche über 300m² und maximal 1.500m² 1 mit überwiegend Lebens- und Genussmittel 2 mit gemischtem Warenangebot 3 ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte) KT keine fossilen Treibstoffe		aufzulassende Grundstücksgrenze
			Gemeinsamer Bauplatz- Zu- und Abschreibung von Grundstücken zulässig, außer wenn dadurch nicht selbstständig bebaubare Grundstücksflächen entstehen
G1 1800 m²	Gebiet für Geschäftsbauten auf Grundlage eines Raumordnungsprogramms mit mehr als 1.500m² Gesamtverkaufsfläche 1 mit überwiegend Lebens- und Genussmittel 2 mit gemischtem Warenangebot 3 ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte) 4 Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt	GH = .. m	Höhenangabe GH im Bezugspunkt gilt bis zur Pfeilspitze
		GH = .. m	Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH allseits
SO	Sondergebiet des Baulandes mit Angabe der Zweckbestimmung		Höhenschichtlinien
GR	Grünland		
L	Ländefläche		
o	offene Bauweise	(3)	Altbestand (Gesamtgeschoßzahl)
gk	gekuppelte Bauweise	A	Abbruch, bei Neubau eines Hauptgebäudes, Zubau zum bestehenden Hauptgebäude oder Errichtung eines Nebengebäudes abzutragen - nur Abbruch, Sanierung, Instandsetzung zulässig
gr	Gruppenbauweise		
g	geschlossene Bauweise	(3)	Altbestand, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzutragen - Zubauten unzulässig
(s)o	Sonderform der offenen Bauweise (Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze situiert werden)		
(s)gk	Sonderbauweise mit selbstständigen Hauptbaukörpern in gekuppelter Form		AU/GU oberirdische Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig, ausgenommen eingehauste Zu- und Abfahrten sowie Rampen von unterirdischen Garagen
(s)gr	Sonderbauweise mit selbstständigen Hauptbaukörpern in Gruppen (unterirdische Garage unter mehreren Hauptbaukörpern zulässig)		
(s)g	Sonderform der geschlossenen Bauweise (Bebauung straßenseitig fortlaufend von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze bzw. bis zur ausgewiesenen Baufluchtlinie)		Versiegelungen, Baumaßnahmen und unterirdische Einbauten unzulässig, ausgenommen Abbruch und infrastrukturelle Maßnahmen
			Befestigter Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
(1),(2)	Gesamtgeschoßzahl bei bestehenden Bauten und Anlagen		
III,IV ...	Gesamtgeschoßzahl als Höchstgrenze	RW / FW	Radweg, Fußweg
(IV)	zwingende Gesamtgeschoßzahl	(3)	Denkmalschutz
III/IV	Gesamtgeschoßzahl Mindest- und Höchstgrenze		öffentliche Verkehrsfläche
GH	Hauptgesimshöhe als Höchstgrenze		Bereich außerhalb der Baufluchtlinie: Mit Ausnahme von Windfängen, Erkern, Aufzügen (bei Bestandsbauten) und unterirdischen Garagen sind keine über dem zukünftigen Gelände liegenden, allseits oder überwiegend umschlossenen oder überwiegend raumbildenden Neubauten oder Erweiterungen von Hauptbaukörpern zulässig.
FH	Firsthöhe als Höchstgrenze		
GA	Gehsteiganschnitt		
m.ü.A.	Höhenangabe - Meter über Adria		
RDOK	Rohdeckenoberkante		
17,48a	Hausnummer		
(0.5)	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze		
(50)	Grundflächenzahl in Prozent als Höchstgrenze		
2,0	Baumassenzahl als Höchstgrenze		
GGF ... m²	max. Gesamtgeschoßfläche (m²)		
G	oberirdische Garage		
A	Abstellplatz		
DRU	Dachraumausbau unzulässig		
DGU	Dachgeschoßausbau unzulässig		
ZGU	zurückgesetztes Geschoß unzulässig		

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

SPALLERHOF

11 - 056 - 01 - 01

Stat. Bezirk | Baublock | Stammplan | Änderung

begrenzt durch den Linienzug

KG: Kleinmünchen

ÄNDERUNG

Salzburger Straße - Prechtlerstraße

M 1:1000 Fläche 2.963 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflage	von	bis

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Zahl	H 3
Datum	25.01.2024

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom	10.06.2024, Amtsblatt Nr. 11
Anschlag	am	10.06.2024
Abnahme	am	26.06.2024
Rechtswirksam	ab	11.06.2024

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG

DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

Bearbeiter Ing. Perchthaler eh.

Abteilungsleiter Stadtplanung
DI Kolouch eh.

Direktor Planung, Technik und Umwelt
Dr.-Ing. Neumann eh.

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNG, TECHNIK UND UMWELT

gezeichnet Jakubek am 27.07.2023
geändert Perchthaler am 11.12.2023