BEBAUUNGSPLAN DER STADT LINZ

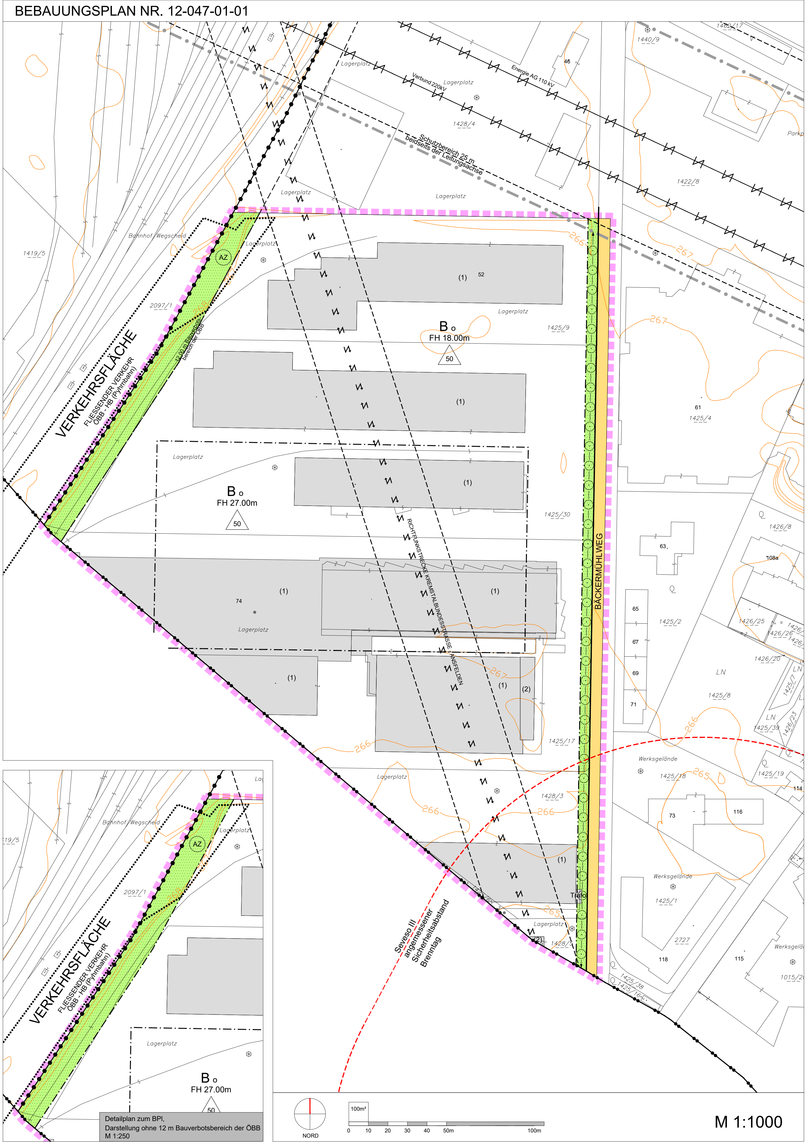
12-047-01-01

Westlich Bäckermühlweg

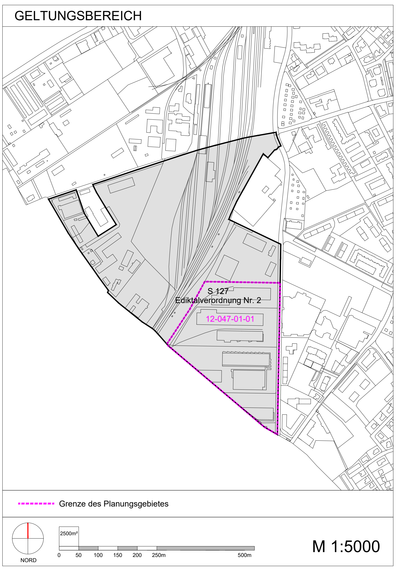
ÄNDERUNG
begrenzt durch den Linienzug



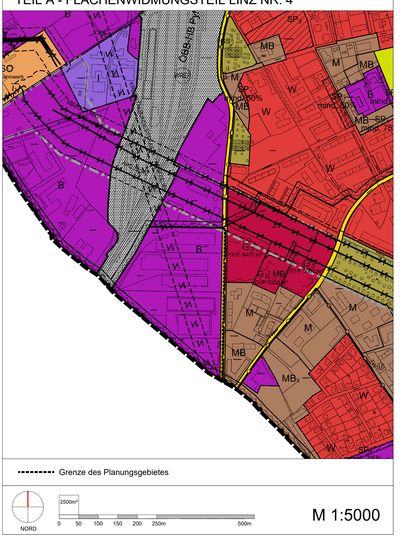
BEBAUUNGSPLAN NR. 12-047-01-01



GELTUNGSBEREICH



AUSSCHNITT FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
TEIL A - FLÄCHENWIDMUNGSTEIL LINZ NR. 4



LEGENDE DER PLANZEICHEN IM BEBAUUNGSPLAN

D Dorfgebiet
WR reines Wohngebiet
W Wohngebiet
WF1 Wohngebiet für mehrgeschoßige förderbare Wohnbauten
WF2 Wohngebiet für förderbare Gebäude in verdichteter Flachbauweise
M gemischtes Baugebiet
MB eingeschränktes gemischtes Baugebiet
Gemischtes Baugebiet mit betrieblicher Nutzung unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung
B Betriebsbaugebiet
I Industriegebiet
K Kerngebiet
GL Gebiet für Geschäftsbauten
GVF 1500 m² mit Angabe max. Gesamtverkaufsfläche (GVF)
1 mit überwiegend Lebens- und Genussmittel
GM mit gemischtem Warensortiment
GF ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)
G Gebiet für Geschäftsbauten
300 m² mit einer Gesamtverkaufsfläche über 300m² und maximal 1.500m²
1 mit überwiegend Lebens- und Genussmittel
2 mit gemischtem Warensortiment
3 ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)
kT keine fossilen Treibstoffe
G Gebiet für Geschäftsbauten
1500 m² auf Grundlage eines Raumordnungsprogramms mit mehr als 1.500m² Gesamtverkaufsfläche
1 mit überwiegend Lebens- und Genussmittel
2 mit gemischtem Warensortiment
3 ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)
4 Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt
SO Sondergebiet des Baulandes mit Angabe der Zweckbestimmung
GR Grünland
L Landefläche
o offene Bauweise
g gekuppelte Bauweise
gf gruppenweise
s geschlossene Bauweise
(s)o Sonderform der offenen Bauweise
(Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze situiert werden)
(s)gA Sonderbauweise mit selbständigen Hauptbaukörpern in gekuppelter Form
(s)gr Sonderbauweise mit selbständigen 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)
(1),(2) Gesamtgeschoßzahl bei bestehenden Bauten und Anlagen
II,III,IV ... Gesamtgeschoßzahl als Höchstgrenze
II/IV Gesamtgeschoßzahl Mindest- und Höchstgrenze
GH Hauptgesimshöhe als Höchstgrenze
FH Firsthöhe als Höchstgrenze
GA Gebäudegeschnitt
ü.A. Höhenangabe - Meter über Adria
ROOK Rohdeckenoberkante
17.45a Hausnummer
0.5 Geschoßflächenanzahl als Höchstgrenze
0.5 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

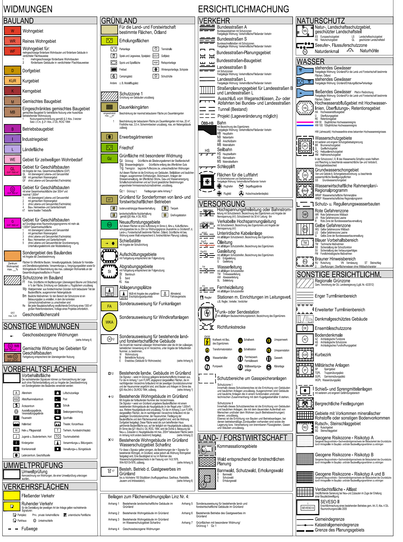
Straßenfluchtlinie
Grenzlinie
Baufluchtlinie
anbauverbindliche Straßenfluchtlinie
anbauverbindliche Baufluchtlinie
Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen Einsatzfahrzeuge
Grenze des Stadtgebietes
zulässige Bauplatzgrenze (Lage unverbindlich)
aufzulassende Grundstücksgrenze
Gemeinsamer Bauplatz- Zu- und Abschreibung von Grundstücken zulässig, außer wenn dadurch nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen entstehen
GH = ...m Höhenangabe GH im Bezugspunkt
gilt bis zur Pfeilspitze
GH < ...m Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH allseits
Höhenschichtlinien
(3) Altbestand (Gesamtgeschoßzahl)
Abbruch, bei Neubau eines Hauptgebäudes, Zubau zum bestehenden Hauptgebäude oder Errichtung eines Nebengebäudes abzubrägen - nur Abbruch, Sanierung, Instandsetzung zulässig
Altbestand, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzubragen - Zubauten unzulässig
AU/GU oberirdische Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig, ausgenommen eingehauste Zu- und Abfahrten sowie Rampen von unterirdischen Garagen
Versiegelungen, Baumaßnahmen und unterirdische Einbauten unzulässig, ausgenommen Abbruch und infrastrukturelle Maßnahmen
Befestigter Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
Radweg, Fußweg
Gefahrenzone Wald - Waldperimeter
Denkmalschutz
öffentliche Verkehrsfläche
Bereich außerhalb der Baufluchtlinie:
Mit Ausnahme von 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.
Freihaltebereich gemäß Raumordnungsprogramm 220kV-Leitung (LGBl. Nr. 86/2022)
Bäume zu pflanzen (nicht lagegenau)
AZ Bodendenkmale
AZ Archäologische Fundzone

GRZ - Grundflächenzahl (Verhältnis der max. bebaubaren Grundfläche zur Fläche des Bauplatzes) als Höchstwert

Berechnungsgrundlage

Als bebaubare Grundfläche gilt die horizontale Projektion der Außenwände des Hauptgebäudes. Ausschließlich innerhalb dieser Projektion liegende begehbare Freiräume wie Loggien werden hinzugerechnet. Laubengänge werden angerechnet. Balkone werden bis zu 20 Prozent der festgesetzten Höchstgrenze der bebaubaren Grundfläche je Bauplatz nicht angerechnet. Die darüberhinausgehende Balkonfläche wird angerechnet. Terrassen, Freitreppen, Vordächer und die Einhausungen von Ein- und Ausfahrten unterirdischer Garagen werden nicht angerechnet.

LEGENDE DER PLANZEICHEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

Für Hauptgebäude, die keine Wohngebäude sind, gilt:
Bei Neu- oder Zubauten der Höhe nach (z.B. Aufstockungen) sind pro 100 m² vollendeter Bruttogeschoßfläche sind auf den Dachflächen Photovoltaik-Module mit einer Spitzen-Nennleistung von jeweils mind. 2 kWp zu errichten. Steht nicht genügend Dachfläche zur Verfügung, können auch Fassadenflächen miteinbezogen werden.
Generell ausgeschlossen ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Bereich zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie bzw. im 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie und schließt auch die straßenseitige Einfriedung mit ein.
Alternative Energiekonzepte sind zulässig, wenn eine der Photovoltaik vergleichbare Stromenergiemenge erzeugt wird. Die Energieerzeugung muss CO2-neutral sein und kann auch im Rahmen einer Energiegemeinschaft erfolgen.

Begrünung

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).

Laubbäume mit einem erreichbaren Mindestkronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand von mindestens 8 m, der bei der Pflanzung zumindest einen Stammumfang von 18-20 cm in 1m Höhe aufweist, zu pflanzen.

Pro 750 m² vollendeter Bauplatzfläche ist zumindest ein Laubbaum mit einem erreichbaren Mindestkronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand von mindestens 8 m, der bei Pflanzung zumindest einen Stammumfang von 18-20 cm in 1 m Höhe aufweist, über durchgehend gewachsenem Boden zu pflanzen bzw. zu erhalten. Ist der verbleibende nicht mit Hauptgebäuden bebaubare Teil des Bauplatzes über gewachsenem Boden angrund unterirdischer baulicher Anlagen kleiner als 100 m², so kann die verpflichtende Baumpflanzung auch auf der Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen vorgenommen werden. In diesem Fall ist die oberste Schicht des Dachaufbaues mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 100 cm und einem Wurzelraum von mindestens 36 m³ auszuführen. Sollte der verbleibende nicht mit Hauptgebäuden bebaubare Teil des Bauplatzes kleiner als 100 m² sein, so ist eine Baumpflanzung nicht erforderlich.

Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden und oberirdischen Garagen, deren verbaute Fläche 100 m² übersteigt, sind Dachflächen bei einer Neigung bis 20 Grad, ausgenommen Schutzdächer, in 2-Schichtenbauweise (Drain- und Vegetationsschicht) zu begrünen. Gründächer im Bestand sind für den Fall einer Abtragung wiederherzustellen.

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.

Bei Neu- und/oder Zubauten ist auf dem Bauplatz ein Grünflächenanteil von mind. 0,3 nachzuweisen. Dabei ist ein Grünflächenanteil von mind. 0,15 zweingend als Grünfläche über gewachsenem Boden auszuführen. In den verbleibenden Grünflächenanteil sind wahlweise einzurechnen:
- Grünflächen über gewachsenem Boden sowie begrünte unterirdische Garagendachflächen (ohne Einbauten) mit einer mind. 50 cm starken Vegetationsschicht mit dem Umrechnungsfaktor 1,0
- begrünte Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u.Ä.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht über 30 cm mit dem Umrechnungsfaktor 0,8
- begrünte Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u.Ä.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht zwischen 15 cm und 30 cm mit dem Umrechnungsfaktor 0,6
- begrünte Fassadenflächen (mind. 1 Kletterpflanze pro 2 Laufmeter mit mind. 80 cm Höhe) mit dem Umrechnungsfaktor 0,4
- wasserdurchlässige Flächen (Rasensteine, Grün-Mulden-Steine, Schotter bzw. wassergebundene Flächen, Pflasterungen) abhängig vom Grünanteil mit dem Umrechnungsfaktor 0,2 bis 0,75

Sollte ein Grünflächenanteil von mind. 0,15 als Grünfläche über gewachsenem Boden auf Grund der bestehenden Bebauung bzw. Nutzung nicht möglich sein, ist zumindest der bestehende Grünflächenanteil über gewachsenem Boden zu erhalten. Zusätzlich sind Ersatzmaßnahmen auch auf bestehenden Bauten mit dem entsprechenden Umrechnungsfaktor zur Erzielung des Grünflächenanteils vorzunehmen.

Mit einer Grünfläche auszubilden sowie mit Bäumen und/oder Sträuchern sind zu bepflanzen:
- der Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie

Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Brandwände, Zufahrten, Zugänge, befestigte Vorplätze u.Ä.
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 ausgewachsenen 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 Sträuchern) 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.

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 der Flugsicherheitszone.

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

In Gefährdungsbereichen durch Hang- bzw. Stauwässer sind Wohngebäude hang- bzw. stauwassergeschützt zu gestalten. Die Erdgeschoßfußbodenoberkante ist mind. 20 cm über den Überflutungswasserspiegel gem. Hangwasserhinweiskarte des Landes OO. anzuheben. Der Hangwasserabfluss auf und über die Bebauungsfläche ist zu gewährleisten. Grundstücksveränfiedungen sind vom Hangwasser frei durchströmbar auszuführen. Der Hang- bzw. Stauwasserschutz ist nicht für die Liegenschaft, sondern ausschließlich für das Wohngebäude herzustellen. Durch die Errichtung von Gebäuden, Anlagen, Geländegestaltungen etc. darf der Hangwasserabfluss nicht zum Nachteil der fremden Rechte der Grundnachbarn verändert werden.

Innerhalb des Freihaltebereiches gemäß Raumordnungsprogramm über die Freihaltung von Grundstücksflächen für die Errichtung einer 220-kV-Anspeisung Zentralraum Oberösterreich (LGBl. Nr. 86/2022) ist gem. § 3 Abs. 2 Z. 3 dieser Verordnung die Errichtung von anzeige-oder bewilligungspflichtigen Bauwerken und Anlagen nach der Oö. Bauordnung 1994 nur nach vorheriger Genehmigung durch die Landesregierung zulässig .

PLANVERFASSER

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ
PLANUNG, TECHNIK UND UMWELT
STADTPLANUNG

Gezeichnet am: 17.03.2025
Geändert am: 20.11.2025

AMTSSIGNATUR
Landeshauptstadt Linz

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.linz.at/amtssignatur

AMTSSIGNATUR DER GEMEINDE

AMTSSIGNATUR DER AUFSICHTSBEHÖRDE