MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

✻ Bebaubare Grundflächen von Hauptgebäuden pro Bauplatz mit max. 200 m² zulässig.

Bei Errichtung von Hauptgebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten ist der Nachweis des vorzuschreibenden Stellplatzbedarfes in einer unterirdischen Garage verbindlich.

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.

▲ DRU, DGU, ZGU ab Erreichen der max. zulässigen Gesamtgeschoßzahl.
Zusätzlich zur max. zulässigen Gesamtgeschoßzahl nur Aufbauten im Ausmaß von max. 20 % der Dachfläche ohne Wohn- bzw. Büronutzung zulässig.

△ DRU, DGU ab Erreichen der max. zulässigen Gesamtgeschoßzahl.

Einfriedungen sind entlang der Straßenfluchtlinie nur in einer Höhe von max. 1,5 m über dem Erdboden, und zwar über dem jeweils höher gelegenen natürlichen Gelände zulässig. Diese dürfen nicht als geschlossene Mauern, Planken oder in ähnlicher undurchsichtiger Bauweise ausgeführt werden.

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).

Für die Widmungskategorie „Wohngebiet" gilt:
Bei Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen sind mind. 30 % des nicht mit Hauptgebäuden bebaubaren Teiles des Bauplatzes für Grünflächen über durchgehend gewachsenem Boden freizuhalten.

Für die Widmungskategorie „Gebiet für Geschäftsbauten G_2 mit gemischtem Warenangebot mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 700 m² mit kombinierter Widmung Wohngebiet" gilt:
Bei Neu- und/oder Zubauten ist auf dem Bauplatz ein Grünflächenanteil von mind. 0,3 nachzuweisen. Dabei ist ein Grünflächenanteil von mind. 0,15 zwingend 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.

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 durchgehend Boden aufgrund 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, 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.

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

Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Brandwände, Zufahrten, Zugänge, befestigte Vorplätze u.Ä. Im 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie sowie im Bereich zwischen Straßenfluchtlinie 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

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.

Mit Ausnahme der Grundstücke Nr. 336/1, 336/2, 336/4, 336/6 und 336/7 gilt:
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.
Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für die Bepflanzungen mit Sträuchern herangezogen werden.

Immissionsschutz

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.

Für die Grundstücke Nr. 337/13 und 1999/5 gilt:
Wohnungen von Neubauten sind – solange Geruchsimmissionen aufgrund des Betriebes im nahegelegenen Betriebsbaugebiet auftreten – mit speziellen Lüftungsanlagen mit Luftreinigern auszustatten, die durch Aktivkohle oder ähnlich wirksame Filter die Frischluft von außen vor dem Eintritt in die Wohnungen reinigen und von Gerüchen befreien. Ein entsprechender Nachweis samt Erklärung zur Vorgehensweise bei der Wartung ist im Zuge des Bauverfahrens zu erbringen.

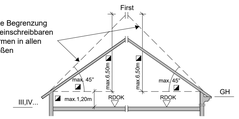
HINWEISE

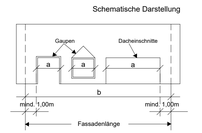
Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über das städtische Wasser- und Kanalnetz. Die auf den jeweiligen Bauplätzen anfallenden nicht oder nur geringfügig verunreinigten Niederschlagswässer sind bei Neu-, Zu- und Umbauten auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Die Energieversorgung erfolgt über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

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

In Gefährdungsbereichen durch Hang- bzw. Stauwässer sind Wohngebäude hang- bzw. stauwassergeschützt zu gestalten. Die Erdgeschoßfußbodenoberkante ist mind. 20 cm über den Überflutungswasserspiegel gem. Hangwasserrichtlinie des Landes OÖ. anzuheben. Der Hangwasserabfluss auf und über die Bebauungsfläche ist zu gewährleisten. Grundstücksentfriedungen 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.

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU





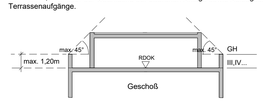
$\sum a \leq 0{,}7b$

Straßeneckgauben zulässig.

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

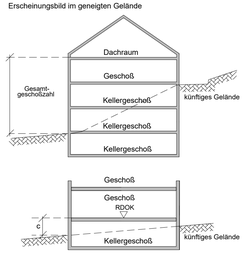
ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES GESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.

Bei Zubauten von Stiegenhäusern und Aufzügen ist das Überschreiten der äußeren Begrenzung im unbedingt erforderlichen bautechnischen Ausmaß zulässig.
Zusätzliche Aufbauten und Dachraumausbau unzulässig. Ausgenommen sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der Oberfläche der baulichen Anlage sowie Aufzugsüberfahrten und geschlossene Terrassenaufgänge.

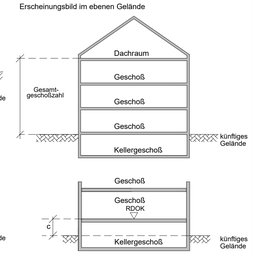


GESAMTGESCHOSSZAHL

Erscheinungsbild im geneigten Gelände



Erscheinungsbild im ebenen Gelände



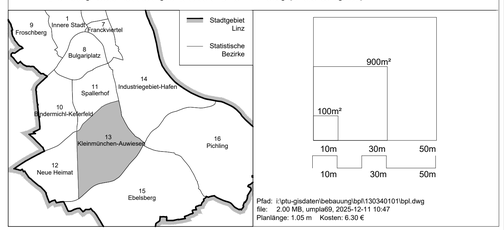
Ein Kellergeschoß ist nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen, wenn allseitig der Abstand c ≤ 1,5m ist (ausgenommen Zugang und Zufahrt im bautechnisch notwendigen Ausmaß).



BPI 13-034-01-01

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

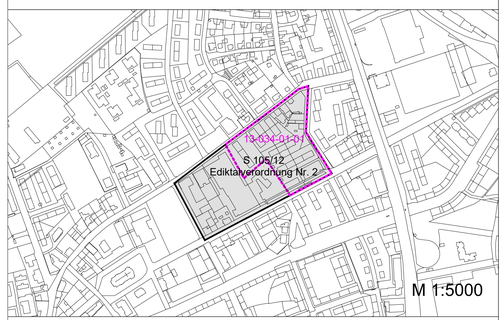
Datum: 18.07.2022
Freigabe: Planung, Technik und Umwelt / P.H-Recht/2022
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright Planung, Technik und Umwelt - P.H.
Eine Weitergabe oder Veräußerung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).



Pfad: i:\ptu-gisdaten\bebauung\bpl\13034\01\bpl.dwg
file: 2.00-MB, umplaf09, 2025-12-11 10:47
Planlänge: 1.05 m Kosten: 6.30 €



ABGRENZUNG PLANUNGSGEBIET - RWS. BEBAUUNGSPLÄNE



Grenze des Planungsgebietes

LEGENDE

D	Dorfgebiet		Straßenfluchtlinie
WR	reines Wohngebiet		Grenzlinie
W	Wohngebiet		Baufluchtlinie
WF1	Wohngebiet für mehrgeschoßige förderbare Wohnbauten		anbauverbindliche Straßenfluchtlinie
WF2	Wohngebiet für förderbare Gebäude in verdichteter Flachbauweise		anbauverbindliche Baufluchtlinie
M	gemischtes Baugebiet		Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen Einsatzfahrzeuge
MB	eingeschränktes gemischtes Baugebiet Gemischtes Baugebiet mit betrieblicher Nutzung unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung		aufzulassende Straßenfluchtlinie
B	Betriebsbaugebiet		Grenze des Stadtgebietes
I	Industriegebiet		zulässige Bauplatzgrenze (Lage unverbindlich)
K	Kerngebiet		aufzulassende Grundstücksgrenze
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)		Gemeinsamer Bauplatz- Zu- und Abschreibung von Grundstücken zulässig, außer wenn dadurch nicht selbstständig bebaubare Grundstücksflächen entstehen
G 300 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	GH = .. m	Höhenangabe GH im Bezugspunkt gilt bis zur Pfeilspitze
G_1 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	Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH allseits
SO	Sondergebiet des Baulandes mit Angabe der Zweckbestimmung		Höhenschichtlinien
GR	Grünland	(3)	Altbestand (Gesamtgeschoßzahl)
L	Landefläche	A	Abbruch, bei Neubau eines Hauptgebäudes, Zubau zum bestehenden Hauptgebäude oder Errichtung eines Nebengebäudes abzutragen - nur Abbruch, Sanierung, Instandsetzung zulässig
o	offene Bauweise	(3)	Altbestand, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzutragen - Zubauten unzulässig
gk	gekuppelte Bauweise	AU/GU	AU/GU oberirdische Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig, ausgenommen eingehauste Zu- und Abfahrten sowie Rampen von unterirdischen Garagen
gr	Gruppenbauweise		Versiegelungen, Baumaßnahmen und unterirdische Einbauten unzulässig, ausgenommen Abbruch und infrastrukturelle Maßnahmen
g	geschlossene Bauweise		Befestigter Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
(s)o	Sonderform der offenen Bauweise (Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze situiert werden)	RW / FW	Radweg, Fußweg
(s)gk	Sonderbauweise mit selbstständigen Hauptbaukörpern in gekuppelter Form		Gefahrenzone Wald - Waldperimeter
(s)gr	Sonderbauweise mit selbstständigen Hauptbaukörpern in Gruppen (unterirdische Garage unter mehreren Hauptbaukörpern zulässig)	(3)	Denkmalschutz
(s)g	Sonderform der geschlossenen Bauweise (Bebauung straßenseitig fortlaufend von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze bzw. bis zur ausgewiesenen Baufluchtlinie)		öffentliche Verkehrsfläche
(1),(2)	Gesamtgeschoßzahl bei bestehenden Bauten und Anlagen		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.
III,IV ...	Gesamtgeschoßzahl als Höchstgrenze		
(IV)	zwingende Gesamtgeschoßzahl		
III/IV	Gesamtgeschoßzahl Mindest- und Höchstgrenze		
GH	Hauptgesimshöhe als Höchstgrenze, gilt für die Straßenseite		
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	SR/ mind. 75%	Schutz- oder Pufferzone im Bauland 1(FI) Frei-,Grünfläche mit Bepflanzungen (überwiegend Bäume und Sträucher) in % der Fläche, Errichtung von Gebäuden u. Flugdächern unzulässig
2,0	Baumassenzahl als Höchstgrenze		
GGF ... m²	max. Gesamtgeschoßfläche (m²)		Baum zu erhalten
G	oberirdische Garage		
A	Abstellplatz		
DRU	Dachraumausbau unzulässig		
DGU	Dachgeschoßausbau unzulässig		
ZGU	zurückgesetztes Geschoß unzulässig		

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

KLEINMÜNCHEN-AUWIESEN	ÄNDERUNG
13 - 034 - 01 - 01	Denkstraße - Sommerstraße
Stat. Bezirk / Baublock / Stammplan / Änderung	
begrenzt durch den Linienzug	
KG: Kleinmünchen	M 1:1000 Fläche 23.078 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Auflage	von 03.02.2025	bis 03.03.2025	Zahl	O 6
			Datum	25.09.2025
RUNDSIEGEL		BÜRGERMEISTER	RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG	KUNDMACHUNG		
	Kundmachung	vom	29.12.2025, Amtsblatt Nr. 24
	Anschlag	am	29.12.2025
	Abnahme	am	14.01.2026
	Rechtswirksam	ab	30.12.2025
	RUNDSIEGEL		BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG	

PLANVERFASSER	MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNG, TECHNIK UND UMWELT
Bearbeiter Brettschuh eh.	gezeichnet Jakubek am 18.11.2024
Abteilungsleiter Stadtplanung DI Kolouch eh.	geändert Jakubek am 08.04.2025
Direktor Planung, Technik und Umwelt Dr.-Ing. Neumann eh.	