# MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

## Bauliche Maßnahmen

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 Straßenfluchtlinie abzurücken, sofern die Errichtung nicht grundsätzlich durch punktgerasterte AU/GU-Bereiche unzulässig ist. Im 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie bzw. im Bereich zwischen Straßenfluchtlinie 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.

Bei gekuppelter Bauweise ist innerhalb eines Abstandes von 3 m zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen außerhalb der Baufluchtlinien die Errichtung von über dem zukünftigen Gelände liegenden, allseits umschlossenen oder überwiegend raumbildenden Erweiterungen des Hauptbaukörpers unzulässig. Ausgenommen davon sind Windfänge, Aufzüge (bei Bestandsbauten), Erker und unterirdische Garagen.

Bei Neu- Zu- und Umbauten sind die auf den jeweiligen Bauplätzen anfallenden nicht oder nur geringfügig verunreinigten Niederschlagswässer auf eigenen Grund zur Versickerung zu bringen.

## Begrünung

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 verteilt aufweist.

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 verteilt auszuführen.

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

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 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.

Mit einer Grünfläche auszubilden sowie mit Bäumen und/oder Sträuchern sind zu bepflanzen:
- der 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie

Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Brandwände, Zufahrten, Zugänge, befestigte Vorplätze u.Ä. . Im 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie 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 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.
Eine Versickerung der auf den Kfz-Abstellplätzen anfallenden Niederschlagswässer über Schotterflächen bzw. punktuell über Sickerschächte ist nicht zulässig.
Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für die Bepflanzungen mit Bäumen und 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.

Ergänzend muss bei Neubauten entlang der Wiener Straße jede Wohnung zumindest einen Aufenthaltsraum mit Fenster Richtung beruhigter, straßenabgewandter Fassade aufweisen.

Maßgebliche Freiräume im Planungsgebiet sind so zu situieren, dass der für gemischtes Baugebiet angegebene Grenzwert lt. Oö. Grenzwerteverordnung von 60 dB zur Tagzeit eingehalten wird.

# HINWEISE

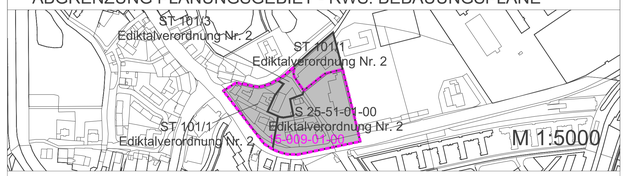
Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über das städtische Wasser- und Kanalnetz. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Elektrizitäts-, Gas- bzw. Fernwärmenetz.

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze innerhalb des Regionalprogrammes „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern".

## Gefahrenzone Wald - Waldperimeter

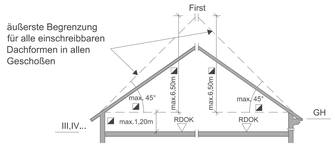
Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie Schutzdächer sind grundsätzlich in Massivbauweise oder in entsprechend massiven Bauteilen (z.B.: in Stahlbauweise) herzustellen.
In direkt dem Wald zugewandten Gebäudeteilen sowie in Gebäudeteilen, welche in einem Winkel von bis zu 90° zum Wald stehen, sind Fenster- und Türöffnungen nur dann zulässig, wenn diese entsprechend dem Lastfall „Baumwurf-Gebäude im Windwurfbereich von Bäumen" berechnet sind oder durch technische Maßnahmen (z. B. vorgelagertes fix angebrachtes Gitter) gegen Baumwurf gesichert werden. Ausgenommen davon sind geschlossene Garagentore.
Für alle Außenbauteile und sonstige tragenden Bauteile ist der Standsicherheitsnachweis unter Berücksichtigung des Lastfalles „Baumwurf-Gebäude im Windwurfbereich von Bäumen" zu erstellen und dem Magistrat Linz mit dem Antrag auf Baubewilligung vorzulegen.

## ABGRENZUNG PLANUNGSGEBIET - RWS. BEBAUUNGSPLÄNE

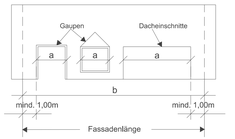



Grenze des Planungsgebietes

# VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU




Schematische Darstellung



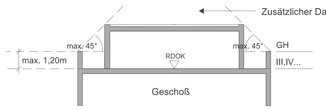

$\geq a \leq 0{,}7b$

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.

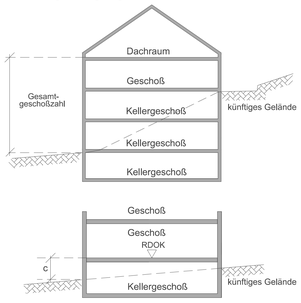
## ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES GESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.

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

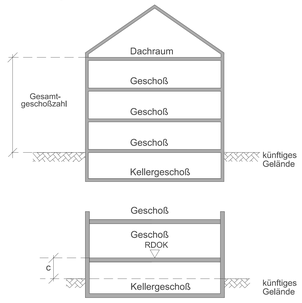



## GESAMTGESCHOSSZAHL

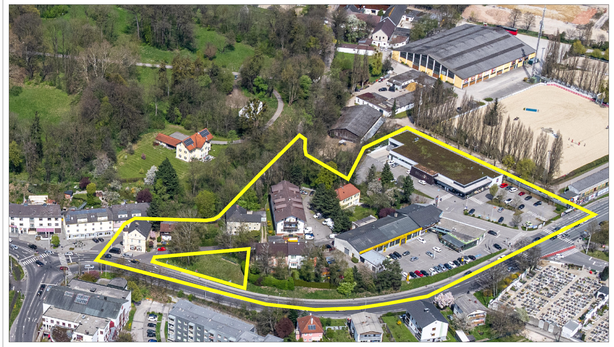
Erscheinungsbild im geneigten Gelände




Erscheinungsbild im ebenen Gelände



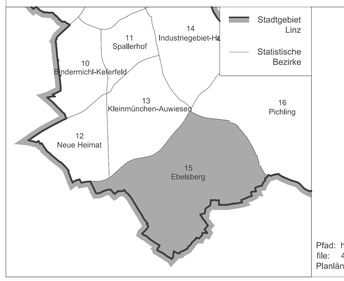

Ein Kellergeschoß ist nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen, wenn allseitig der Abstand c ≤ 1,5m ist (ausgenommen Zugang und Zufahrt im bautechnisch notwendigen Ausmaß).

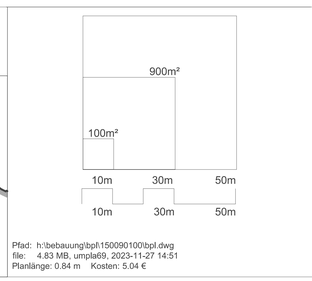


## BPI 15-009-01-00

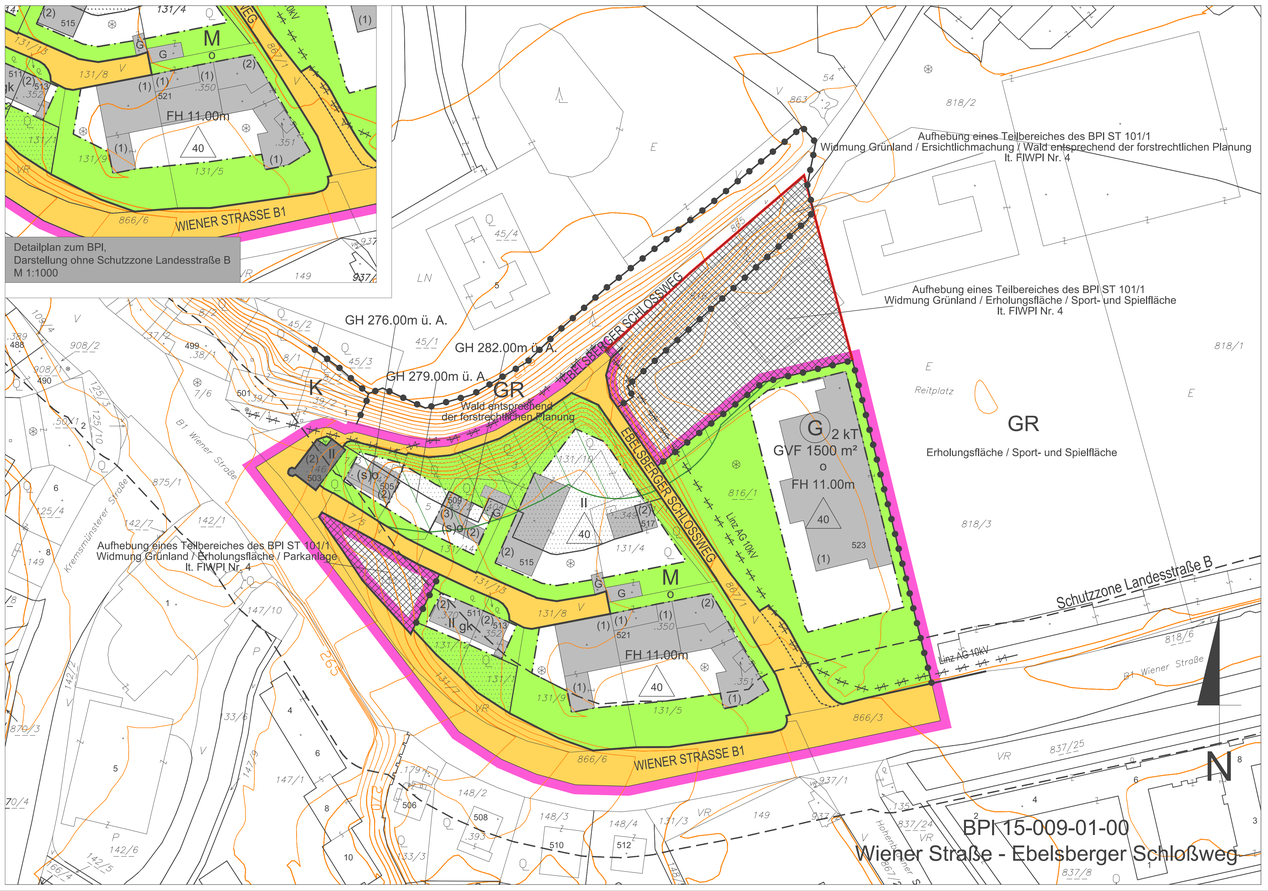
Der gelbe Linienzug stellt eine ungefähre Situation des Planungsgebietes dar. Die rechtsverbindliche Umgrenzung erfolgt ausschließlich durch den im BPI festgelegten Linienzug.

Datum: 26.08.2021
Freigabe: Planung, Technik und Umwelt / P.H-Recht/2021
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\150090100\bpl.dwg
file: 4.83 MB, umpla69, 2023-11-27 14:51
Planlänge: 0.84 m Kosten: 5.04 €




## LEGENDE

| | |
|---|---|
| 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<br>Gemischtes Baugebiet mit betrieblicher Nutzung unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung |
| B | Betriebsbaugebiet |
| I | Industriegebiet |
| K | Kerngebiet |
| GL (GVF 1500 m²) | Gebiet für Geschäftsbauten<br>mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche (GVF)<br>GL mit überwiegend Lebens- und Genussmittel<br>GM mit gemischtem Warenangebot<br>GF ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte) |
| G1 (350 m²) | Gebiet für Geschäftsbauten<br>mit einer Gesamtverkaufsfläche über 300m² und maximal 1.500m²<br>1 mit überwiegend Lebens- und Genussmittel<br>2 mit gemischtem Warenangebot<br>3 ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)<br>kT keine fossilen Treibstoffe |
| G3 (1800 m²) | Gebiet für Geschäftsbauten<br>auf Grundlage eines Raumordnungsprogramms mit mehr als 1.500m² Gesamtverkaufsfläche<br>1 mit überwiegend Lebens- und Genussmittel<br>2 mit gemischtem Warenangebot<br>3 ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)<br>4 Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt |
| SO | Sondergebiet des Baulandes mit Angabe der Zweckbestimmung |
| GR | Grünland |
| L | Ländefläche |
| o | offene Bauweise |
| gk | gekuppelte Bauweise |
| gr | Gruppenbauweise |
| g | geschlossene Bauweise |
| (s)o | Sonderform der offenen Bauweise<br>(Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze situiert werden) |
| (s)gk | Sonderbauweise mit selbstständigen Hauptbaukörpern in gekuppelter Form |
| (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) |
| (1),(2) | Gesamtgeschoßzahl bei bestehenden Bauten und Anlagen |
| III,IV ... | Gesamtgeschoßzahl als Höchstgrenze |
| (IV) | zwingende Gesamtgeschoßzahl |
| III/IV | Gesamtgeschoßzahl Mindest- und Höchstgrenze |
| GH | Hauptgesimshöhe als Höchstgrenze |
| 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 |

| | |
|---|---|
| | Straßenfluchtlinie |
| | Grenzlinie |
| | Baufluchtlinie |
| | anbauverbindliche Straßenfluchtlinie |
| | anbauverbindliche Baufluchtlinie |
| | Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen Einsatzfahrzeuge |
| | aufzulassende Straßenfluchtlinie |
| | Grenze des Stadtgebietes |
| | zulässige Bauplatzgrenze (Lage unverbindlich) |
| | aufzulassende Grundstücksgrenze |
| | Gemeinsamer Bauplatz- Zu- und Abschreibung von Grundstücken zulässig, außer wenn dadurch nicht selbstständig 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) |
| A | Abbruch, bei Neubau eines Hauptgebäudes, Zubau zum bestehenden Hauptgebäude oder Errichtung eines Nebengebäudes abzutragen - nur Abbruch, Sanierung, Instandsetzung zulässig |
| (3) | Altbestand, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzutragen - Zubauten unzulässig |
| | AU/GU<br>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 |
| RW / FW | Radweg, Fußweg |
| | Gefahrenzone Wald - Waldperimeter |
| (3) | Denkmalschutz |
| | öffentliche Verkehrsfläche |
| | Bereich außerhalb der Baufluchtlinie:<br>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. |

# BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

| EBELSBERG | | | STAMMPLAN |
|---|---|---|---|
| 15 | 009 | 01 | 00 |
| Stat. Bezirk | Baublock | Stammplan | Änderung |

Wiener Straße - Ebelsberger Schloßweg
und Aufhebung von Teilbereichen des BPI ST 101/1,
dargestellt durch

begrenzt durch den Linienzug
KG: Ebelsberg

M 1:1000 Fläche 19.786 m²

## ÖFFENTLICHE AUFLAGE

| Auflage | von | bis |
|---|---|---|
| | 16.01.2023 | 13.02.2023 |

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

## BESCHLUSS
DES GEMEINDERATES

| | |
|---|---|
| Zahl | K 5 |
| Datum | 29.06.2023 |

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

## GENEHMIGUNG
DER OÖ. LANDESREGIERUNG

## KUNDMACHUNG

| | | |
|---|---|---|
| Kundmachung | vom | 27.11.2023, Amtsblatt Nr. 22 |
| Anschlag | am | 27.11.2023 |
| Abnahme | am | 13.12.2023 |
| Rechtswirksam | ab | 28.11.2023 |

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

## VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

## PLANVERFASSER

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ
PLANUNG, TECHNIK UND UMWELT

Bearbeiter Ing. Holzinger eh.

Abteilungsleiter Stadtplanung
DI Kolouch eh.

Direktor Planung, Technik und Umwelt
Dr. Neumann eh.

gezeichnet Gföllner/Jakubek am 28.09.2022
geändert Jakubek am 21.04.2023