

Das bestehende Gebäudeensemble ist gemäß dem historischen Erscheinungsbild (straßenseitige Fassade und Dachform) zu erhalten.

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.

Die Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen sind zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaus 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 abzuböschern und mit organischen Pflanzen zu begrünen (ausgenommen Zu- und Abfahrten, Belüftungen und sonstige technische Einrichtungen).

Pro 500 m² vollendeter Bauplatzfläche ist zumindest ein Laubbaum mit einem erreichbaren Mindestkronendurchmesser im ausweichenden 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 Hauptgebäude 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 erfolgen. Im anderen Fall ist die oberste Schicht des Dachaufbaus mit einer Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 100 cm und einem Wurzelraum von mindestens 36 m² auszufüllen. Sollte der verbleibende nicht mit Hauptgebäude bebaubare Teil des Bauplatzes kleiner als 100 m² sein, so ist eine Baumpflanzung nicht erforderlich.

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.

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. stauwassererschützt zu gestalten. Die Erdgeschosshöhe über den benutzten, nicht mind. 20 cm über den Überflutungswasserspiegel gem. Hangwasserhinweise des Landes OÖ. anzuheben. Der Hangwasserabfluss auf und über die Bebauungsfläche ist zu gewährleisten. Grundstückseinfriedungen sind vom Hangwasser frei durchströmbare 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.

außerste Begrenzung
für alle einschreibbaren
Dachformen in allen
Geschoßen

First

max. 45°

max. 6,50m

max. 4,50m

max. 45°

max. 1,20m

RDOk

RDOk

GH

III, IV...

Schematische Darstellung

Gaupan

Dacheinschnitte

a

a

a

b

mind. 1,00m

mind. 1,00m

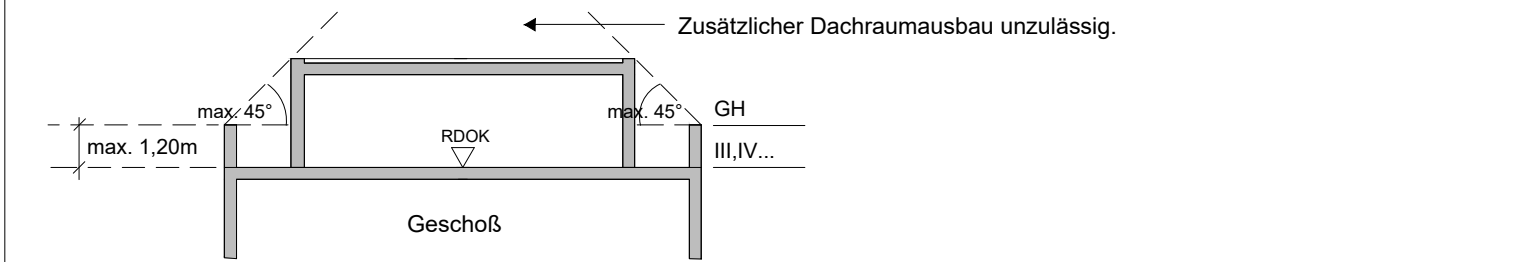
Fassadenlänge

$\Sigma a \leq 0,7b$

Straheneckgaupan zulässig.

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

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



Das Diagramm zeigt vier verschiedene Gebäudeschnitte auf einem künftigen Gelände, um die Ermittlung der Geschosshöhe zu veranschaulichen. Die Gebäude sind in vier Kategorien unterteilt:

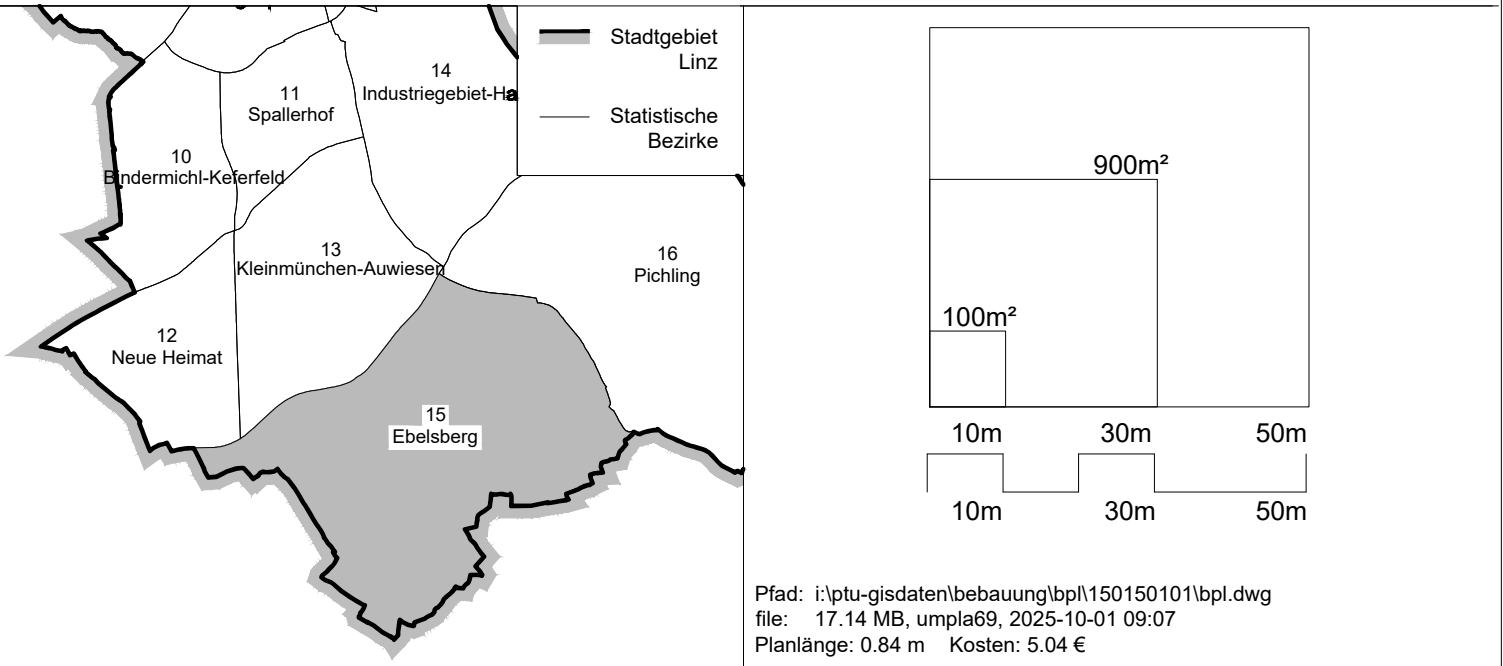
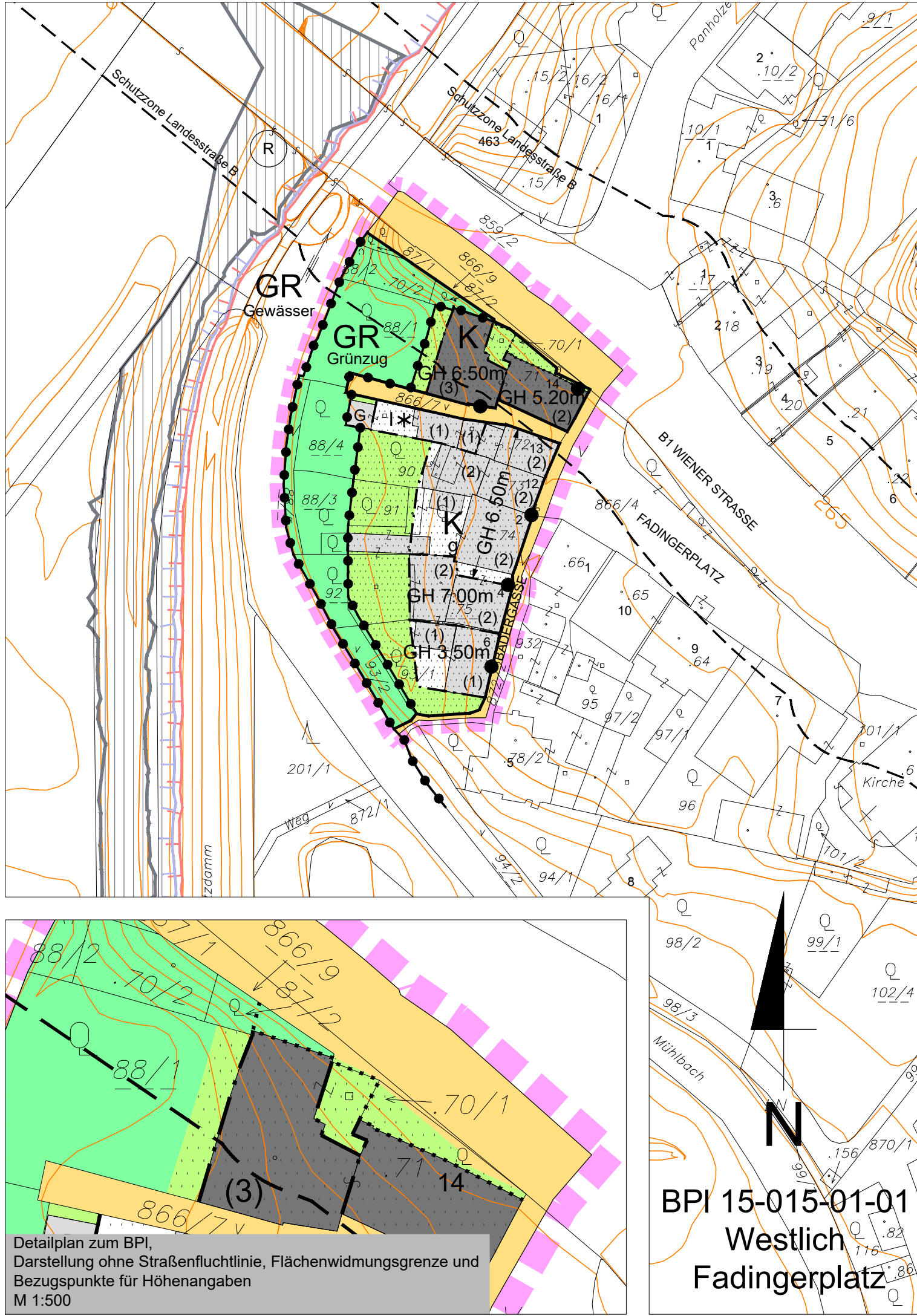
- Oben links:** Ein Haus mit einem Dachraum, zwei Geschossen und drei Kellergeschoßen. Die vertikale Distanz zwischen dem Gelände des obersten Geschosses und dem Gelände des untersten Kellergeschoßes ist als "Gesamt-geschosshöhe" bezeichnet.
- Oben rechts:** Ein Haus mit einem Dachraum, drei Geschossen und einem Kellergeschoß. Die vertikale Distanz zwischen dem Gelände des obersten Geschosses und dem Gelände des untersten Kellergeschoßes ist als "Gesamt-geschosshöhe" bezeichnet.
- Unten links:** Ein Haus mit einem Geschoss, einem Geschoss mit RDOK (Rückwärtiger Dachschrägen) und einem Kellergeschoß. Die vertikale Distanz zwischen dem Gelände des obersten Geschosses und dem Gelände des untersten Kellergeschoßes ist mit "c" bezeichnet.
- Unten rechts:** Ein Haus mit einem Geschoss, einem Geschoss mit RDOK und einem Kellergeschoß. Die vertikale Distanz zwischen dem Gelände des obersten Geschosses und dem Gelände des untersten Kellergeschoßes ist mit "c" bezeichnet.

Die Gebäude sind auf einem künftigen Gelände (gekennzeichnet durch gestrichelte Linien) dargestellt.



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

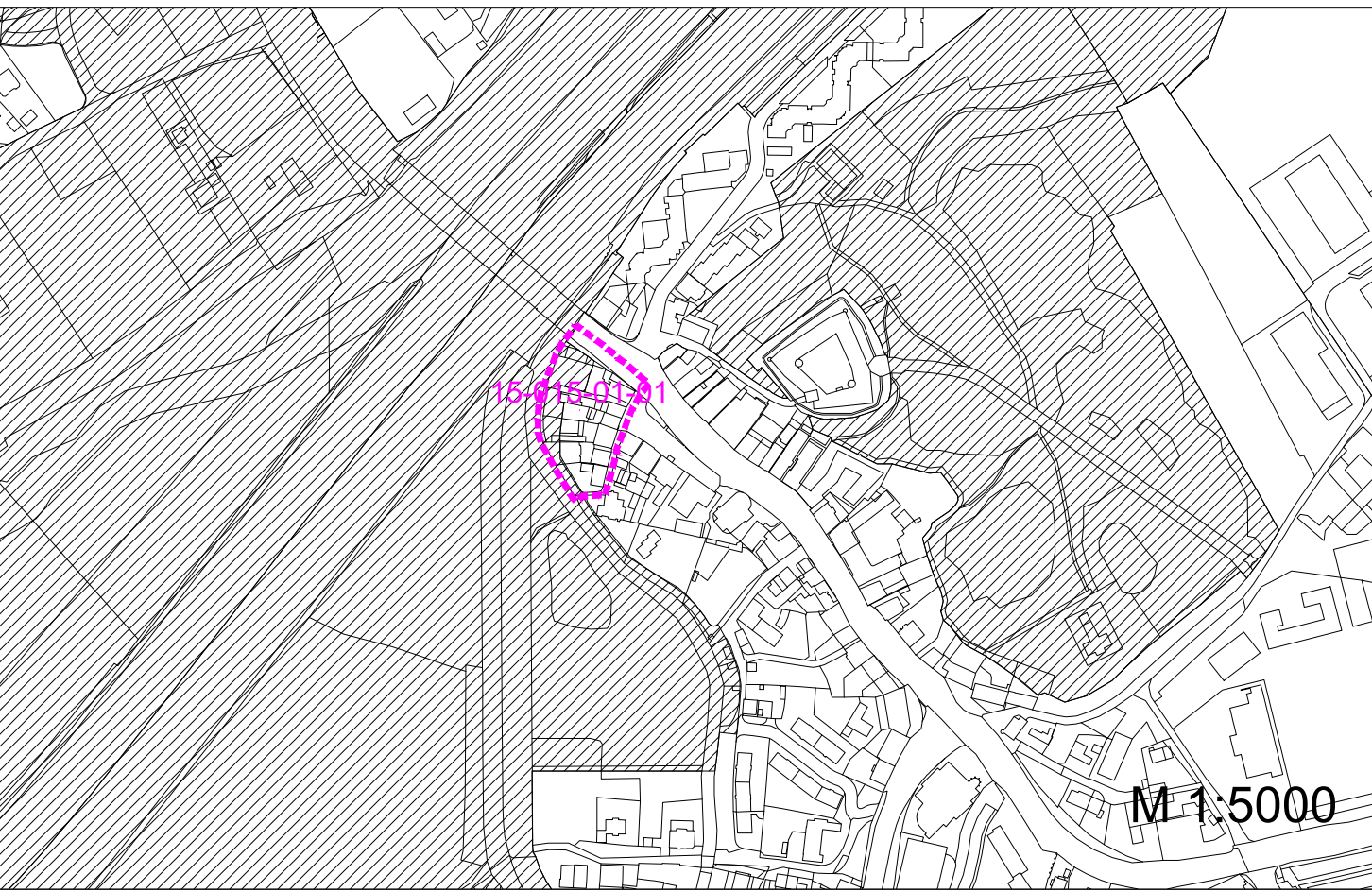
Datum: 01.08.2024
Freigabe: Planung, Technik und Umwelt / P.H-Recht/2024
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright Planung, Technik und Umwelt - P.H.
Eine Weitergabe oder Veräußerung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).



The map shows a topographic view of a residential area. A pink boundary outlines a specific plot of land, which is labeled 'S. 25-101-01-90'. A black boundary outlines a larger area, labeled 'Edinvalverordnung Nr. 2'. The map includes a scale bar for 1:5000 and a north arrow.

 Regionale Grünzone
Gem. Verordnung der Oö. Landesregierung (LGBl Nr. 30/1999)

 Grenze des Planungsgebietes



WR	Dorfgebiet reines Wohngebiet		Grenzlinie
W	Wohngebiet		
WF1	Wohngebiet für mehrgeschosfige förderbare Wohnbauten		Baufuchtlinie
WF2	Wohngebiet für förderbare Gebäude in verdichteter Flachbauweise		anbauverbundene Straßenfuchtlinie
M	gemischtes Baugebiet		
MB	eingeschränktes gemischtes Baugebiet		anbauverbundene Baufuchtlinie
B	Gemischtes Baugebiet mit betrieblicher Nutzung unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung		Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen Einsatzfahrzeuge
I	Betriebsbaugebiet		
K	Kerngebiet		aufzufassende Straßenfuchtlinie
GL	Gebiet für Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfäche (GVF) mit überwiegend Lebens- und Genussmittel		Grenze des Stadtgebietes
GVF 1500 m ²	GM mit gemischtem Warenangebot GF ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)		zulässige Bauplatzgrenze (Lage unverbindlich)
	Gebiet für Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfäche über 300m ² und maximal 1.500m ²		aufzufassende Grundstücksgrenze
1	mit überwiegend Lebens- und Genussmittel mit gemischtem Warenangebot		
2	3 ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)		Gemeinsamer Bauplatz- Zu- und Abschreibung von Grundstücken zulässig, außer wenn dadurch nicht selbstständig bebaubare Grundstücksflächen entstehen
3	GF keine fossilen Treibstoffe		
4	Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt		
G ₁	Gebiet für Geschäftsbauten auf Grundfläche eines Raumordnungsprogramms mit mehr als 1.500m ² Gesamtverkaufsfäche		Höhenangabe GH im Bezugspunkt gilt bis zur Pfeilspitze
1	mit überwiegend Lebens- und Genussmittel mit gemischtem Warenangebot		Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH anders
2	3 ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)		
3	Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt		
SO	Sondergebiet des Baulandes mit Angabe der Zweckbestimmung		Höhenschichtlinien
GR	Grünland		
L	Ländfläche		
o	offene Bauweise		Altbestand (Gesamtgeschoszhöhe)
gk	gekuppelte Bauweise		Abbruch, bei Neubau eines Hauptgebäudes, Zubau zum bestehenden Hauptgebäude oder Errichtung eines Nebengebäudes abzutragen - nur Abbruch, Sanierung, Instandsetzung zulässig
gr	Gruppenbauweise		Altbestand, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzutragen - Zubauten unzulässig
g	geschlossene Bauweise		Alt/GU
(s)o	Sonderform der offenen Bauweise (Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze situiert werden)		überdeckte Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdeckte bauliche Anlagen für Kfz zulässig, ausgenommen eingehaute Zu- und Abfahrten sowie Rampen von unterirdischen Garagen
(s)gk	Sonderbauweise mit selbstständigen Hauptbaukörpern in gekuppelter Form		Versiegelungen, Baumaßnahmen und unterirdische Einbauten unzulässig, ausgenommen Abbruch und infrastrukturelle Maßnahmen
(s)gr	Sonderbauweise mit selbstständigen Hauptbaukörpern in Gruppen (unterirdische Garage unter mehreren Hauptbaukörpern zulässig)		Befestigter Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
(s)g	Sonderform der geschlossenen Bauweise (Bebauung straßenseitig fortlaufend von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze bzw. bis zur ausgewiesenen Baufuchtlinie)		Radweg, Fußweg
(1), (2)	Gesamtgeschoszhöhe bei bestehenden Bauten und Anlagen		Gefahrenzone Wald - Waldperimeter
IV ...	Gesamtgeschoszhöhe als Höchstgrenze		Denkmalchutz
IV	zwingende Gesamtgeschoszhöhe		öffentliche Verkehrsfläche
III/IV	Gesamtgeschoszhöhe Mindest- und Höchstgrenze		Bereich außerhalb der Baufuchtlinie: 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.
GH	Hauptgeschosshöhe als Höchstgrenze		
FH	Firsthöhe als Höchstgrenze		
GA	Gehschießschritt		
m.o.A	Höhenangabe - Meter über Adria		
RDOCK	Rodenckenoberkante		
17,48a	Hausnummer		
0,5	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze		
50	Grundflächenzahl in Prozent als Höchstgrenze		
2,0	Baumassenzahl als Höchstgrenze		
GGF ... m ²	max. Gesamtgeschosßfläche (m ²)		
G	oberirdische Garage		
A	Abstellplatz		
DRU	Dachraumausbau unzulässig		
DGU	Dachgeschosßausbau unzulässig		
ZGU	zurückgesetztes Geschosß unzulässig		
			Rote Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung
			Hochwasserabflussgebiet mit Hochwasserlinien HQ 100
			Hochwasserabflussgebiet mit Hochwasserlinien HQ 300

EBELSBERG		ÄNDERUNG	
15-015-01-01		Westlich Fadingerplatz	
Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung
begrenzt durch den Linienzug			
KG: Ebelsberg		M 1:1000	Fläche 5.284 m²

Auflage	von	bis	Zahl	0 15
			Datum	25.09.2025

DER OO. LANDESREGIERUNG	Kundmachung		vom 13.10.2025, Amtsblatt Nr. 19
	Anschlag	am	13.10.2025
	Abnahme	am	29.10.2025
	Rechtswirksam	ab	14.10.2025

DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG	
---------------------------------------	--

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ
PLANUNG, TECHNIK UND UMWELT

Bearbeiter Mag. Holzgreve eh.	gezeichnet	Gföllner	am 30.04.2025
Abteilungsleiter Stadtplanung	geändert		am
DI Kolouch eh.			

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