

MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

Bebaubare Grundflächen von Hauptgebäuden pro Bauplatz mit max. 180 m² zulässig.

Zwei oder mehrere selbstständige Hauptbaukörper auf einem Bauplatz müssen so situiert werden, dass die Möglichkeit einer nachträglichen Grundstücksteilung gewahrt bleibt.

Bei Errichtung von mehr als 3 Wohneinheiten pro Bauplatz 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/unterirdische 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 punkterasterte 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 punkterasterten AU/GU-Bereichen.

Bei offener Bauweise ist innerhalb eines Abstandes von 3 m zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen 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.

Die Errichtung von Zäunen entlang des Wambaches ist unzulässig.

Hangwassergefährdung der Bebauungsfläche. Erforderliche hangwassergeschützte Gestaltung des Wohngebäudes und Ausführung der Erdgeschoßfußbodenoberkante mind. 20 cm über dem Überflutungwasserspiegel. Der Hangwasserabfluss auf und über die Bebauungsfläche bis zum Wambach ist zu gewährleisten. Entlang dem Waldbothenweg ist nur eine vom Oberflächenwasser frei durchströmbare Grundstückseinfriedung zulässig. Kein Hangwasserschutz für die Liegenschaft sondern ausschließlich für das Wohngebäude. Durch die Errichtung von Anlagen darf der Hangwasserabfluss nicht zum Nachteil der fremden Rechte der Grundnachbarn verändert werden.

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 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 m² auszuführen. Sollte der verbleibende nicht mit Hauptgebäuden bebaubare Teil des Bauplatzes kleiner als 100 m² sein, so ist eine Baumpflanzung nicht erforderlich.

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.

Mit einer Grünfläche auszubilden sowie mit Bäumen und/oder Sträuchern sind zu bepflanzen:

- der von einer Bebauung freibleibende 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 von einer Bebauung freibleibenden 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.

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,5 m sind von der Grenze des öffentlichen Gutes durchgehend mind. 0,5 m abzurücken. Die Stützmauern sind flächendeckend (mind. 90 % der Fläche) dauerhaft pflanzlich zu begrünen (z.B. rankende Kletterpflanzen, hängende Bepflanzung, jedenfalls keine den Stützmauern vorgesetzte Sträucher). Ausgenommen davon sind Zugänge, Zufahrten und infrastrukturell notwendige Einbauten.

Die Versiegelung des von einer Bebauung freibleibenden Bereiches zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie sowie des 5 m-Bereiches entlang der Straßenfluchtlinie ist mit Ausnahme infrastrukturell erforderlicher Einbauten (darunter sind jedoch keine oberirdischen Stellplätze zu verstehen) unzulässig. Unter Versiegelung versteht man die Herstellung einer Oberflächenbefestigung mit wasserundurchlässigem Aufbau (z.B. Asphalt, Beton, Platten auf Unterbeton, Pflasterungen ohne wasserdurchlässige Fugen).

Ruhender Verkehr - mit Ausnahme von Verkehrsflächen auf öffentlichem Gut

Eine Versicherung der auf den mit Kfz befahrbaren Flächen eines Bauplatzes anfallenden Niederschlagswässer über Schotterflächen bzw. punktuell über Sickerschächte ist nicht zulässig.

HINWEISE

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

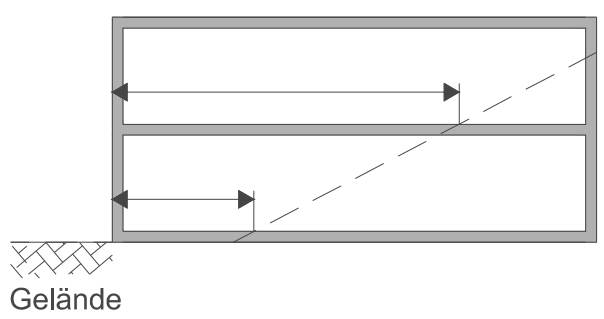
Das Planungsgebiet liegt zur Gänze innerhalb des verordneten Regionalprogrammes „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern“ (WREP).

GFZ - Geschoßflächenzahl (Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes) als Höchstwert

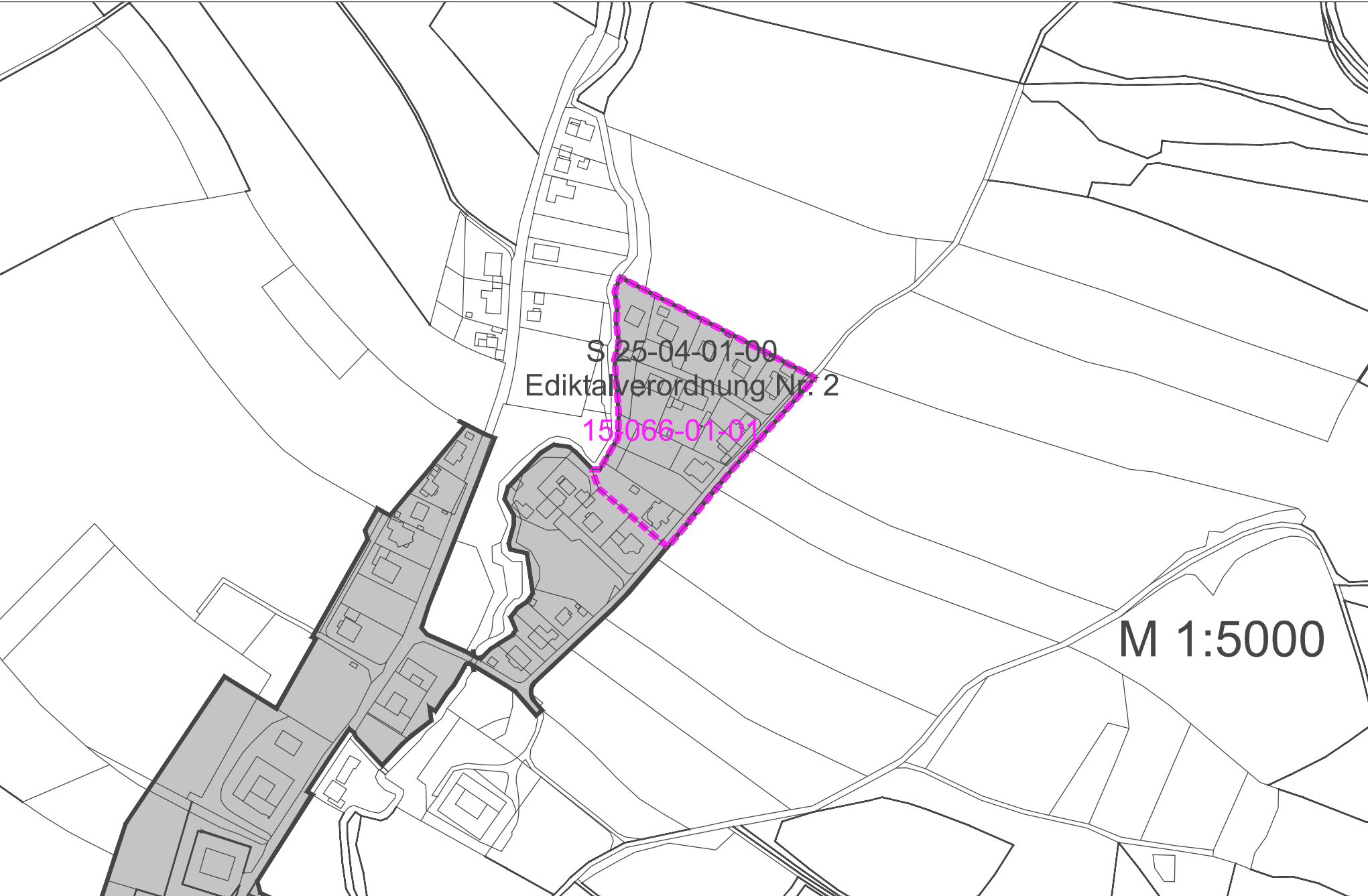
Berechnungsgrundlage

- In die Gesamtgeschoßfläche sind einzurechnen:
- die Summe der oberirdischen Geschoße nach den Außenmaßen der Gebäude
 - Kellergeschoße, sofern sie über dem angrenzenden Gelände liegen (siehe Abbildung)
 - Stiegenhäuser geschoßweise bzw. split-level-bezogen, das heißt pro (über dem angrenzenden Gelände liegenden) Geschoß ist je eine "fiktive" Geschoßdecke durchzuziehen
 - Aufzüge, jedoch alleine die davon bedeckte Grundfläche nur einmal
 - Laubengänge, wenn sie überwiegend geschlossen sind
 - Loggien und Wintergärten

← → einzuzurechnende Flächen



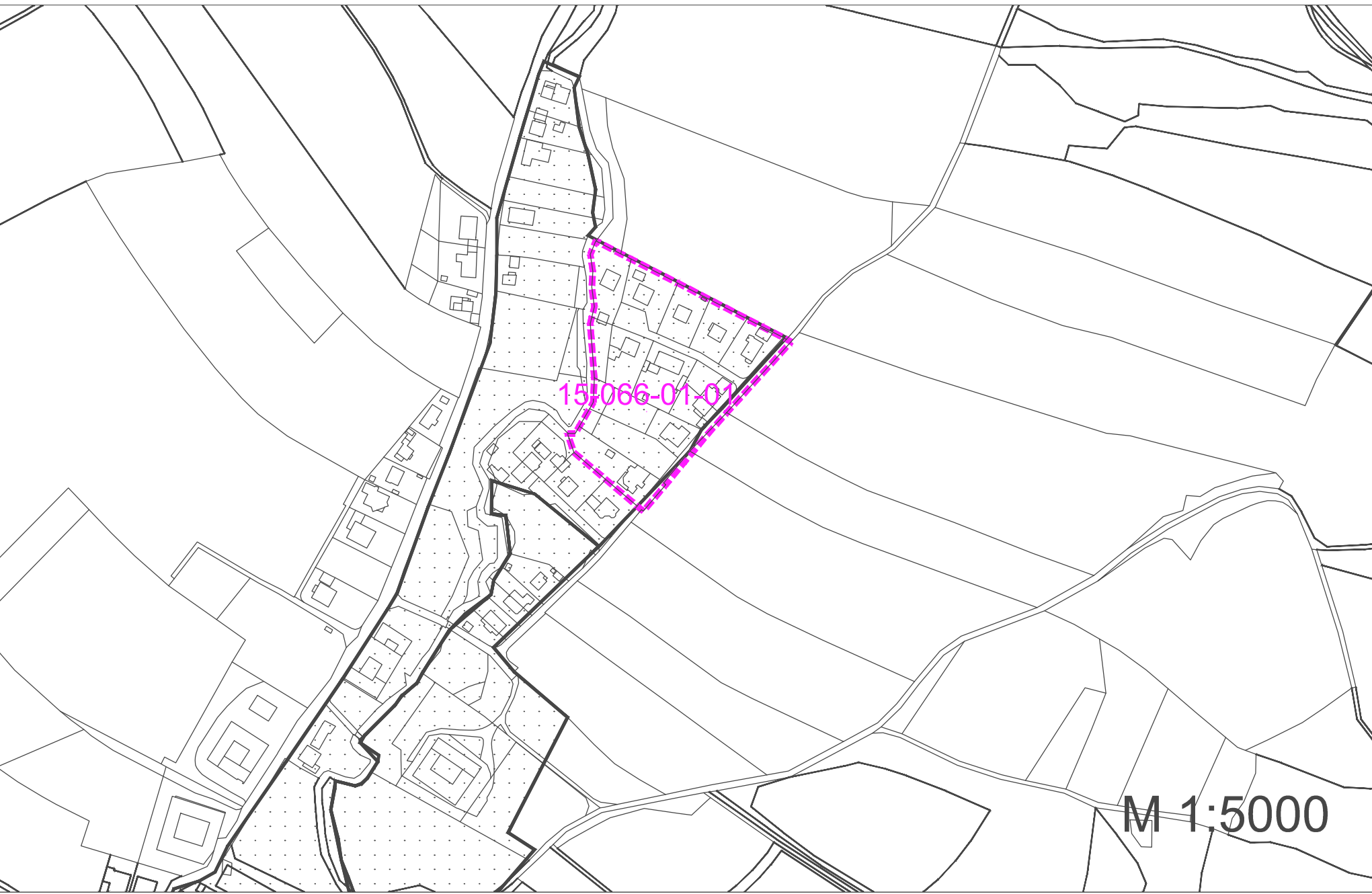
ABGRENZUNG PLANUNGSGEBIET - RWS. BEBAUUNGSPLÄNE



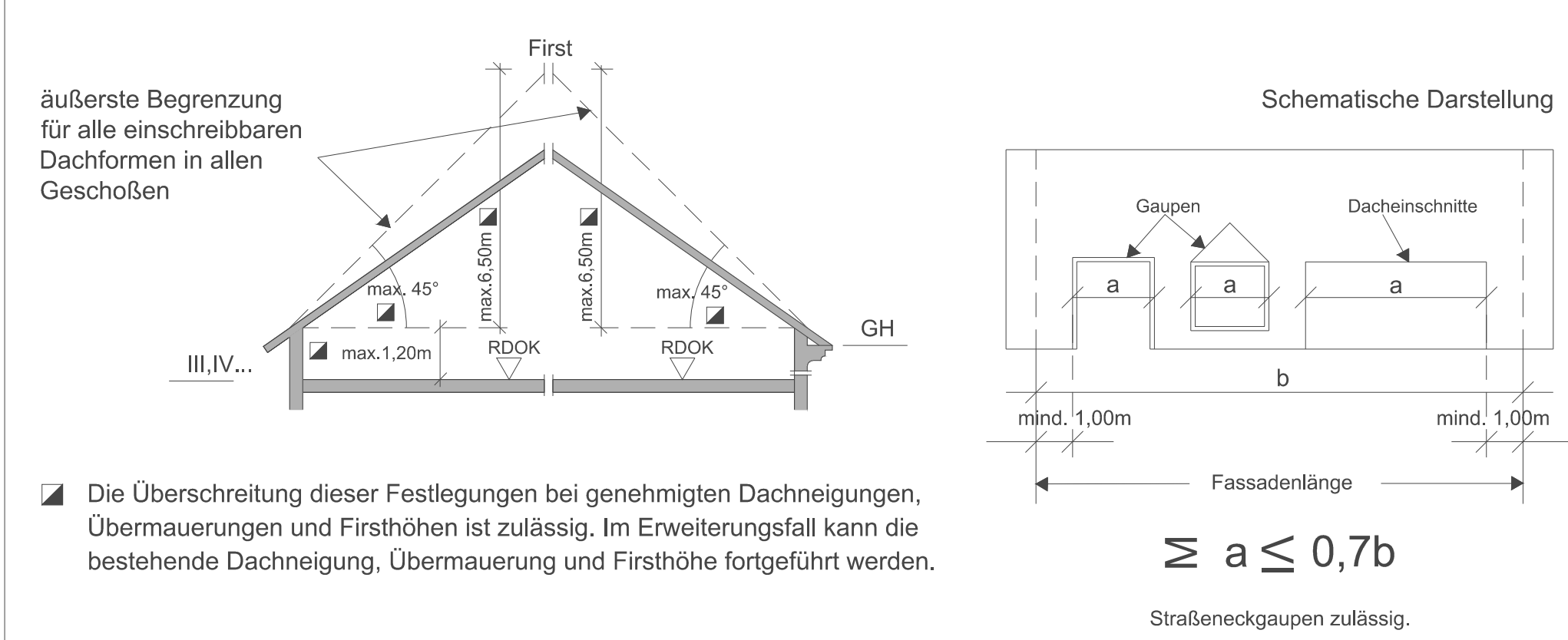
ERSICHTLICHMACHUNG GEOGENES BAUGRUNDRISIKO

Geogene Risikozone - Risikotyp A
Geogenes Baugrundrisiko - Sachverständigenachweise der Beschaffenheit des Grundstücks durch Antragsteller im Bauplatz- und/oder Baubewilligungsverfahren zu erbringen

----- Grenze des Planungsgebietes

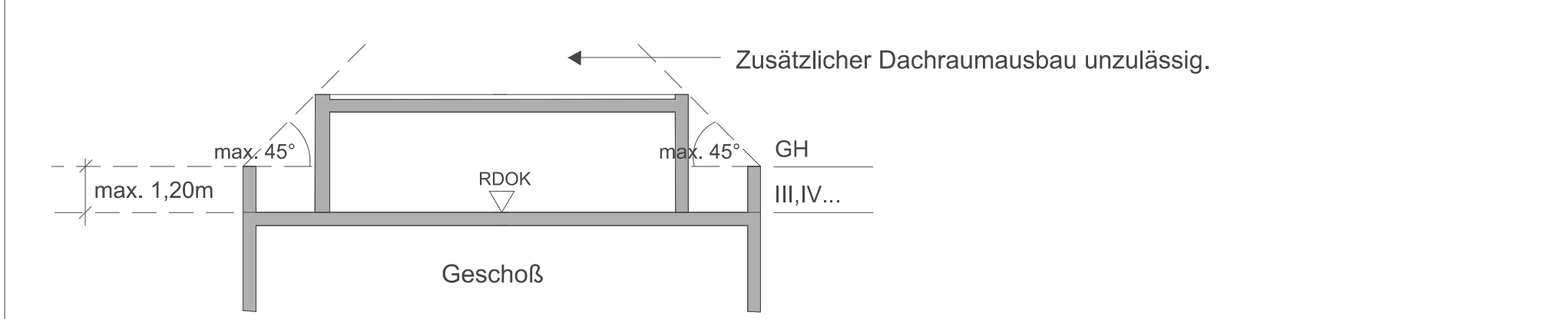


VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

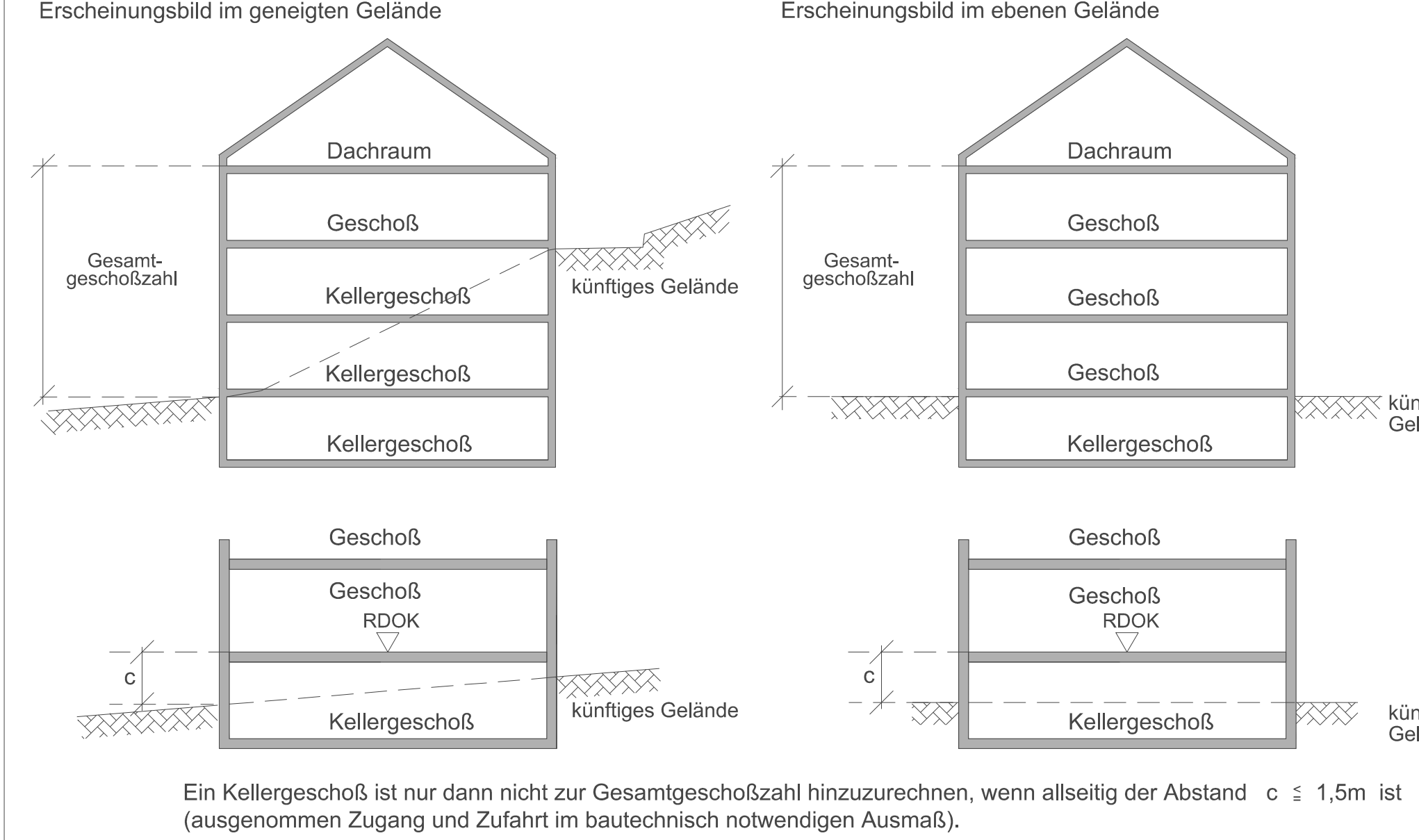


ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES GESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.

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



GESAMTGESCHOSSZAHL



LEGENDE

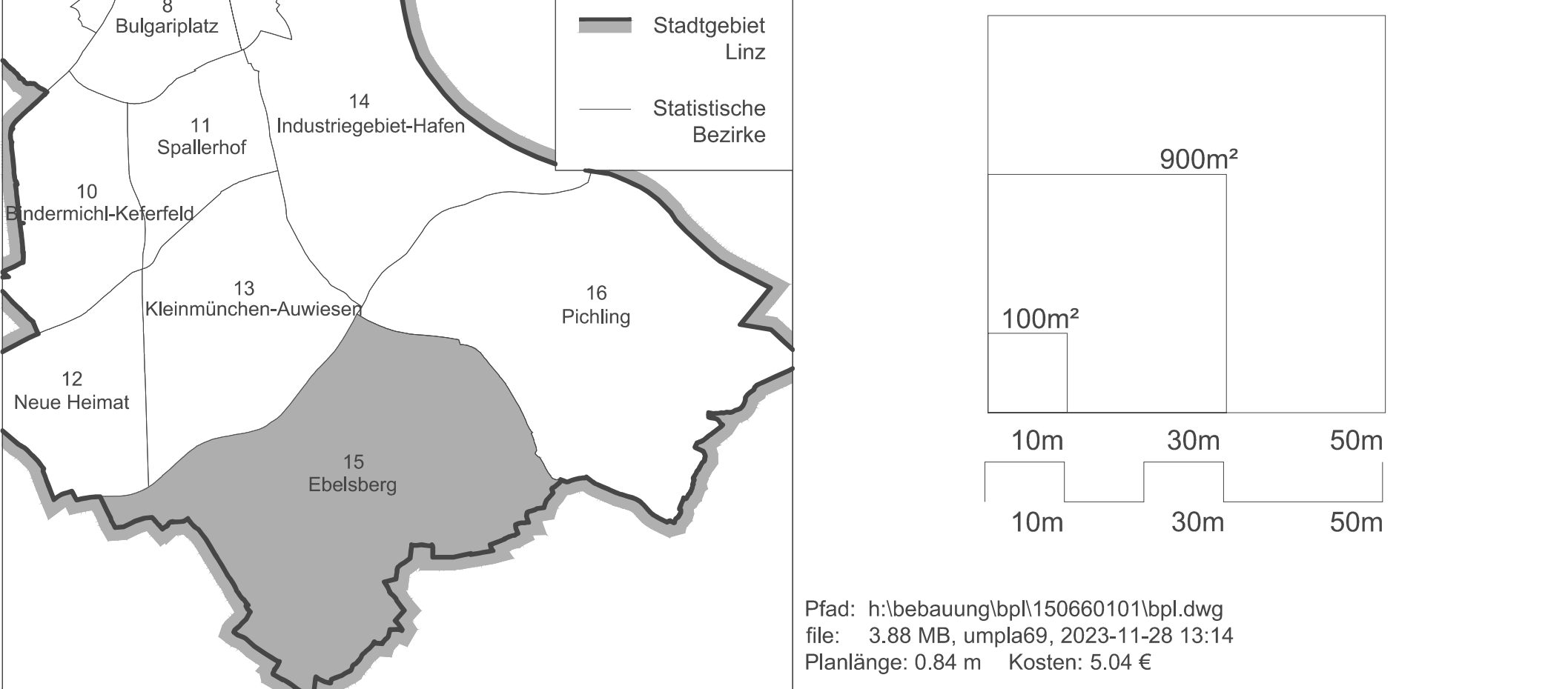
- D Dorfgebiet
WR reines Wohngebiet
W Wohngebiet
WF1 Wohngebiet für mehrgeschoßige förderbare Wohnbauten
WF2 Wohngebiet für förderbare Gebäude in verdichteter Flachbauweise
M gemischtes Baugebiet
MB eingeschränktes gemischtes Baugebiet
B Gemischtes Baugebiet mit betrieblicher Nutzung unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung
I Betriebsbaugebiet
K Industriegebiet
Kerngebiet
GL 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)
G Gebiet für Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfläche über 300m² und maximal 1.500m²
G mit überwiegend Lebens- und Genussmittel
G mit gemischtem Warenangebot
G ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)
KT keine fossilen Treibstoffe
SO Sondergebiet des Baulandes mit Angabe der Zweckbestimmung
GR Grünland
L Ländelfläche
o offene Bauweise
g gekuppelte Bauweise
gk Gruppenbauweise
g geschlossene Bauweise
(s)o Sonderform der offenen Bauweise (Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze stülpt 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 Gehsteigsgrenze
m.ü.A. Höhenangabe - Meter über Adria
RDOK Rohdeckenoberkante
17,48a Hausnummer
(0,5) Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
(50) Grundflächenzahl in Prozent als Höchstgrenze
(20) 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
anbauverbundene Straßenfluchtlinie
anbauverbundene 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
Höhenangabe GH im Bezugspunkt gilt bis zur Pfeilspitze
Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH allseits
Höhenschichtlinien
Altbestand (Gesamtgeschoßzahl)
Abbruch, bei Neubau eines Hauptgebäudes, Zubau zum bestehenden Hauptgebäude oder Errichtung eines Nebengebäudes abzutragen - nur Abbruch, Sanierung, Instandsetzung zulässig
Altbestand, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzutragen - Zubauten unzulässig
AU/GU oberirdische Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig, ausgenommen eingehauste Zu- und Abfahrten von unterirdischen Garagen
Befestigter Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
Denkmalschutz
öffentliche Verkehrsfläche
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.
Schutz- oder Pufferzone im Bauland 1(f) Frei- Grünfläche mit Bepflanzungen (überwiegend Bäume und Sträucher) in % der Fläche, Errichtung von Gebäuden u. Flugdächern unzulässig
Hochwasserabflussgebiet mit Hochwasserlinien HQ 100
Hochwasserabflussgebiet mit Hochwasserlinien HQ 300
Rote Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung
Gelbe Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung



BPI 15-066-01-01

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

Datum: 06.08.2011
Freigabe: Planung, Technik und Umwelt / P.H-Recht/2011
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright Planung, Technik und Umwelt - P.H. Eine Weitergabe oder Veräußerung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).



BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

EBELSBERG		ÄNDERUNG	
15-066-01-01		Waldbothenweg	
Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung
begrenzt durch den Linienzug		M 1:1000	
KG: Wambach		Fläche 14.920 m²	
ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Auflage	von	bis	Zahl
			17
			Datum
			23.03.2023
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

Bearbeiter Ing. Groer eh.	gezeichnet Jakubek	am 01.08.2022
Abteilungsleiter Stadtplanung	geändert Jakubek	am 24.08.2022
DI Kolouch eh.	geändert Jakubek	am 01.12.2022
Direktor Planung, Technik und Umwelt Dr.-Ing. Neumann eh.		