BEBAUUNGSPLAN DER STADT LINZ

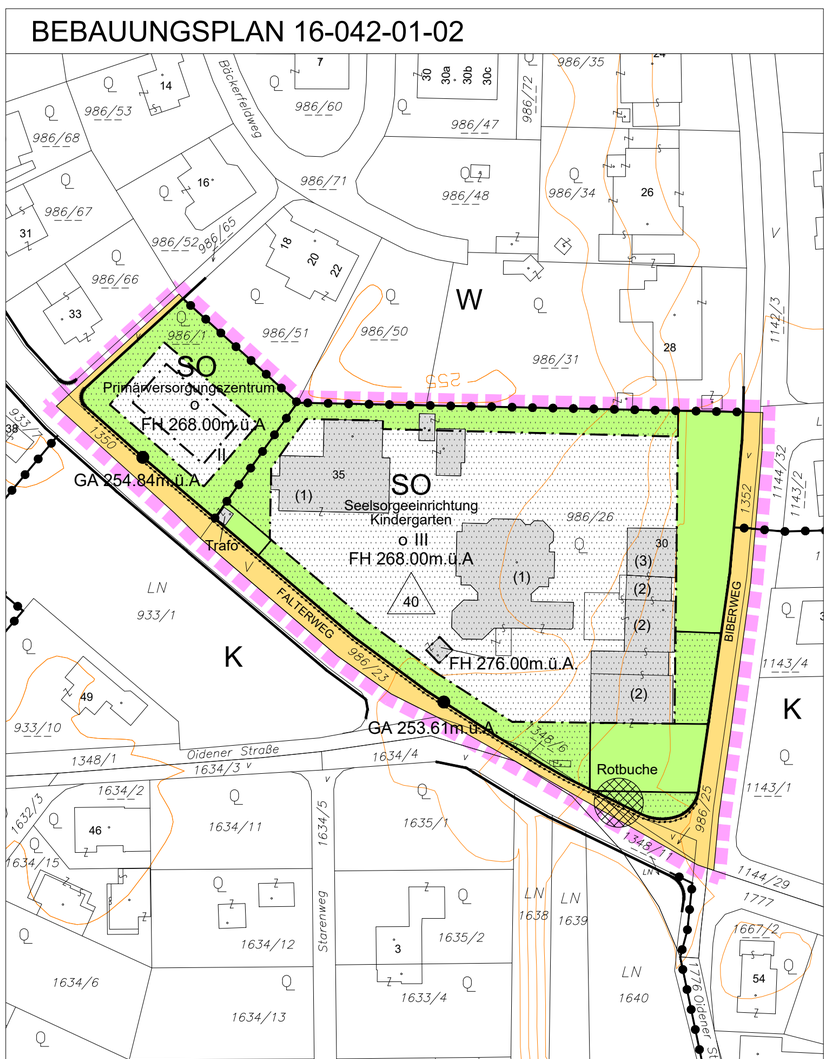
16-042-01-02

Biberweg - Falterweg

ÄNDERUNG
begrenzt durch den Linienzug



BEBAUUNGSPLAN 16-042-01-02



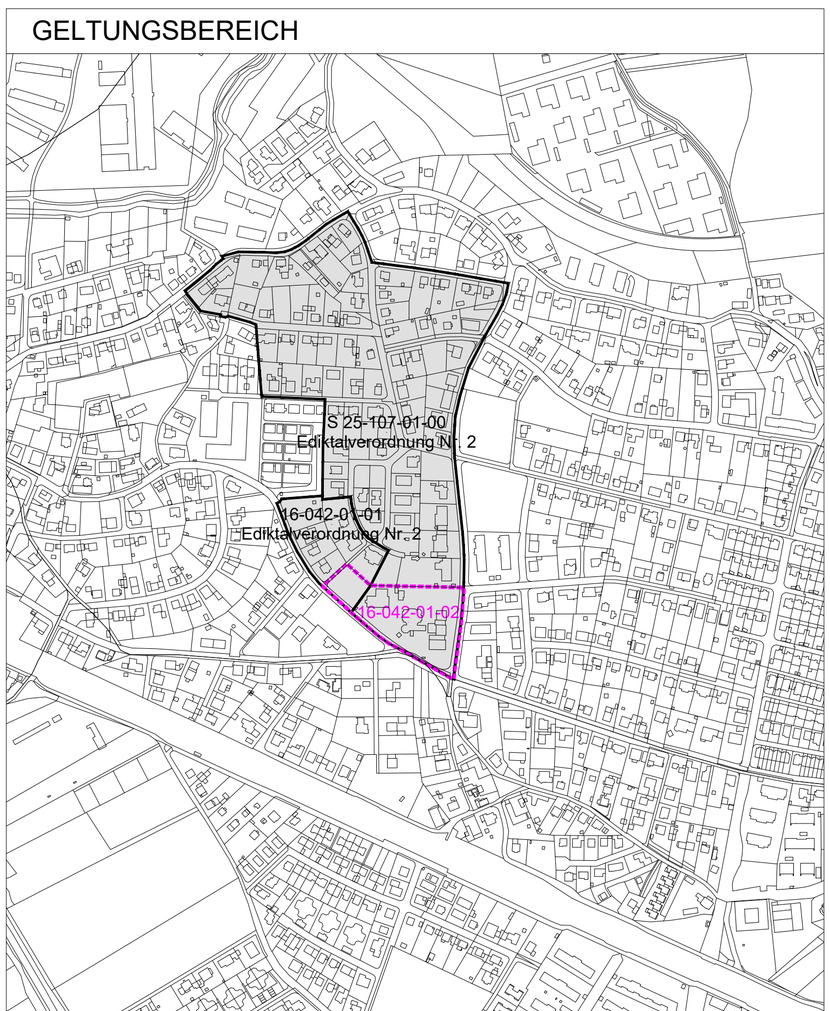
Grenze des Planungsgebietes

100m² 0 10 20 30 40 50m 100m

NORD

M 1:1000

GELTUNGSBEREICH



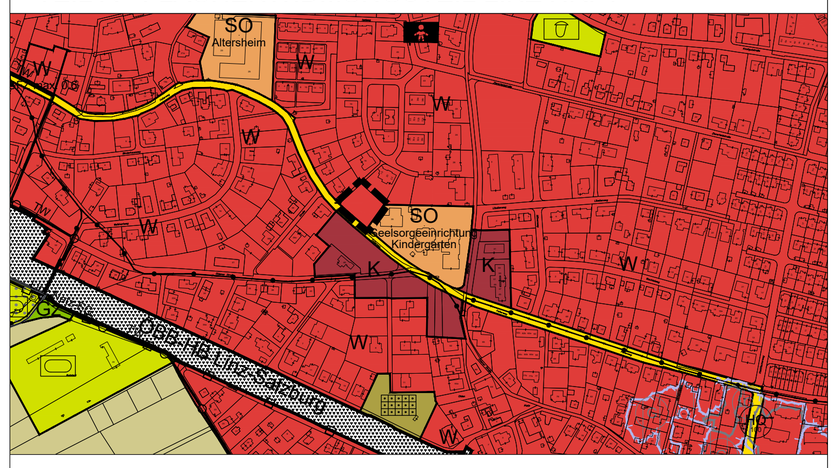
Grenze des Planungsgebietes

2500m² 0 50 100 150 200 250m 500m

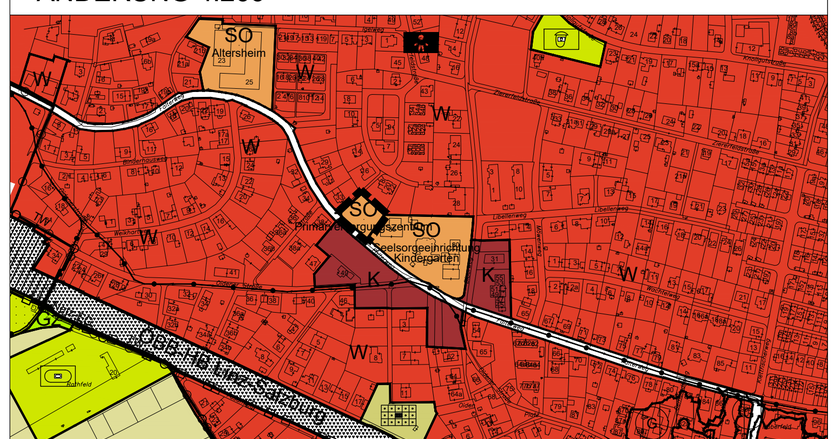
NORD

M 1:5000

AUSSCHNITT FLÄCHENWIDMUNGSPLAN TEIL A - FLÄCHENWIDMUNGSTEIL LINZ NR. 4



ÄNDERUNG 4.266



Grenze des Planungsgebietes

2500m² 0 50 100 150 200 250m 500m

NORD

M 1:5000

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 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)
G1 350 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
G1 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
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 (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
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

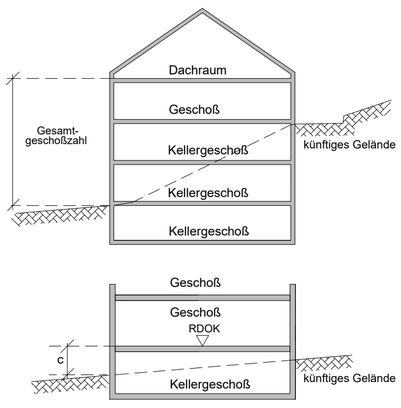
	Straßenfluchtlinie
	Grenzlinie
	Baufluchtlinie
	anbauverbindliche Straßenfluchtlinie
	anbauverbindliche Baufluchtlinie
	Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen Einsatzfahrzeuge
	aufzulassende Straßenfluchtlinie
	Grenze des Stadtgebietes
	zulässige Bauplatzgrenze (Lage unverbindlich)
	aufzulassende Grundstücksgrenze
	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 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: 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.
	Baum zu erhalten

Bebaubare Grundfläche

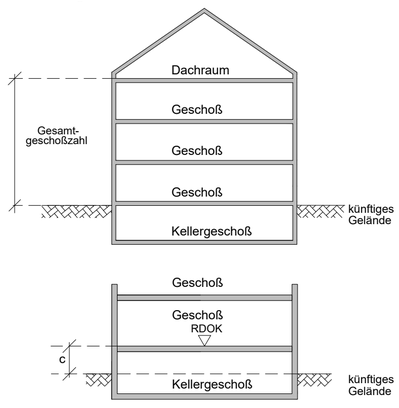
Als bebaubare Grundfläche gilt die horizontale Projektion der Außenwände des Hauptgebäudes. Ausschließlich innerhalb dieser Projektion liegende begehbare Freiräume wie Loggien werden hinzugerechnet. Laubengänge werden angerechnet. Balkone werden bis zu 20 Prozent der festgesetzten Höchstgrenze der bebaubaren 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.

GESAMTGESCHOSSZAHL

Erscheinungsbild im geneigten Gelände

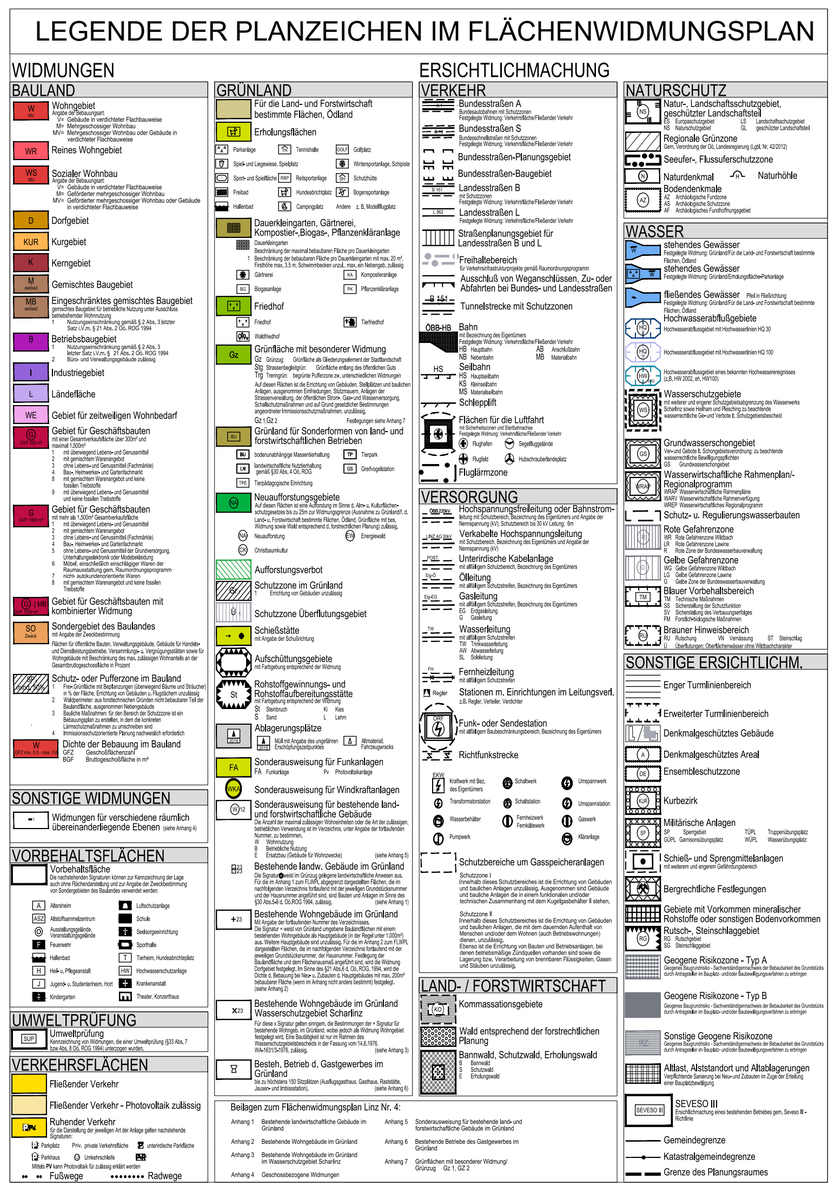


Erscheinungsbild im ebenen Gelände



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

LEGENDE DER PLANZEICHEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

Baumassen und Bauteile sind bei Neubauten, Anbauten und Umbauten so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das charakteristische Ortsbild einfügen und zur Bewahrung sowie Weiterentwicklung der Ortsstruktur beitragen. Sämtliche baulichen Maßnahmen und Gestaltungselemente dürfen die äußere Erscheinung des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. Auch Abbruchmaßnahmen müssen sicherstellen, dass das charakteristische Gepräge des Ortskerns unangetastet bleibt.

Erker sind auf maximal 30 % der Gebäudelänge 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.

Bei Neu- oder Zubauten der Höhe nach (z.B. Aufstockungen) sind pro 100 m² vollendeter Bruttogeschoßfläche auf den Dachflächen Photovoltaik-Module mit einer Spitzen-Nennleistung von jeweils mind. 1 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.

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.

Im Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie sowie im 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie sind überdachte bauliche Anlagen für Fahrräder, Kinderwägen, Mülltonnen sowie Ähnliches nicht zulässig. Müllunterflursysteme sind hingegen zulässig.

Einfriedungen sind im 5 m-Bereich 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

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.

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 (ausge-nommen Zu- und Abfahrten, Belüftungen und sonstige technische Einrichtungen).

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.

Werden Bäume oder Baumgruppen, die im Bebauungsplan als erhaltenswert oder besonders erhaltenswert gekennzeichnet sind, entfernt, so sind unabhängig von ihrem Entfernungsgrund Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Das Ausmaß der Ersatzpflanzung bestimmt sich derart, dass für jeden entfernten Baum 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 (ggf. auch strengere Ersatzpflanzung denkbar) aufweist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

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 der seitlichen und rückwärtigen Bauplatzgrenzen

Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Brandwände und Unterflursysteme für die Abfallentsorgung. Im 5 m breiten Bereich entlang der Straßenfluchtlinie sowie im Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie sind mindestens 50 % der Fläche als Grünfläche über gewachsenem Boden zu gestalten. Rasengittersteine stellen keinen Ersatz für Grünflächen dar. Schottergärten sind grundsätzlich unzulässig.
Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen n