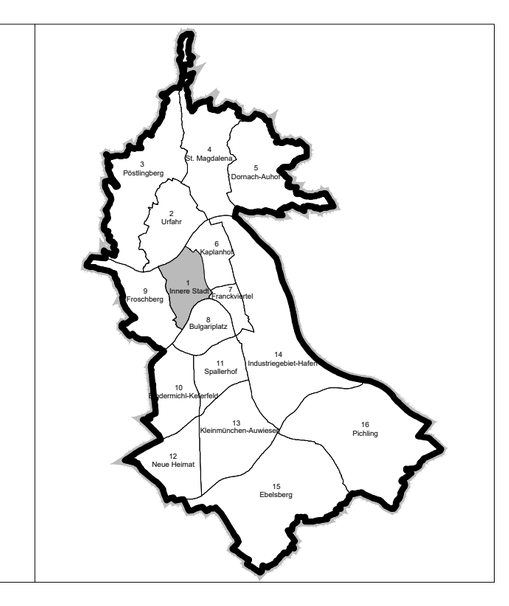
BEBAUUNGSPLAN DER STADT LINZ

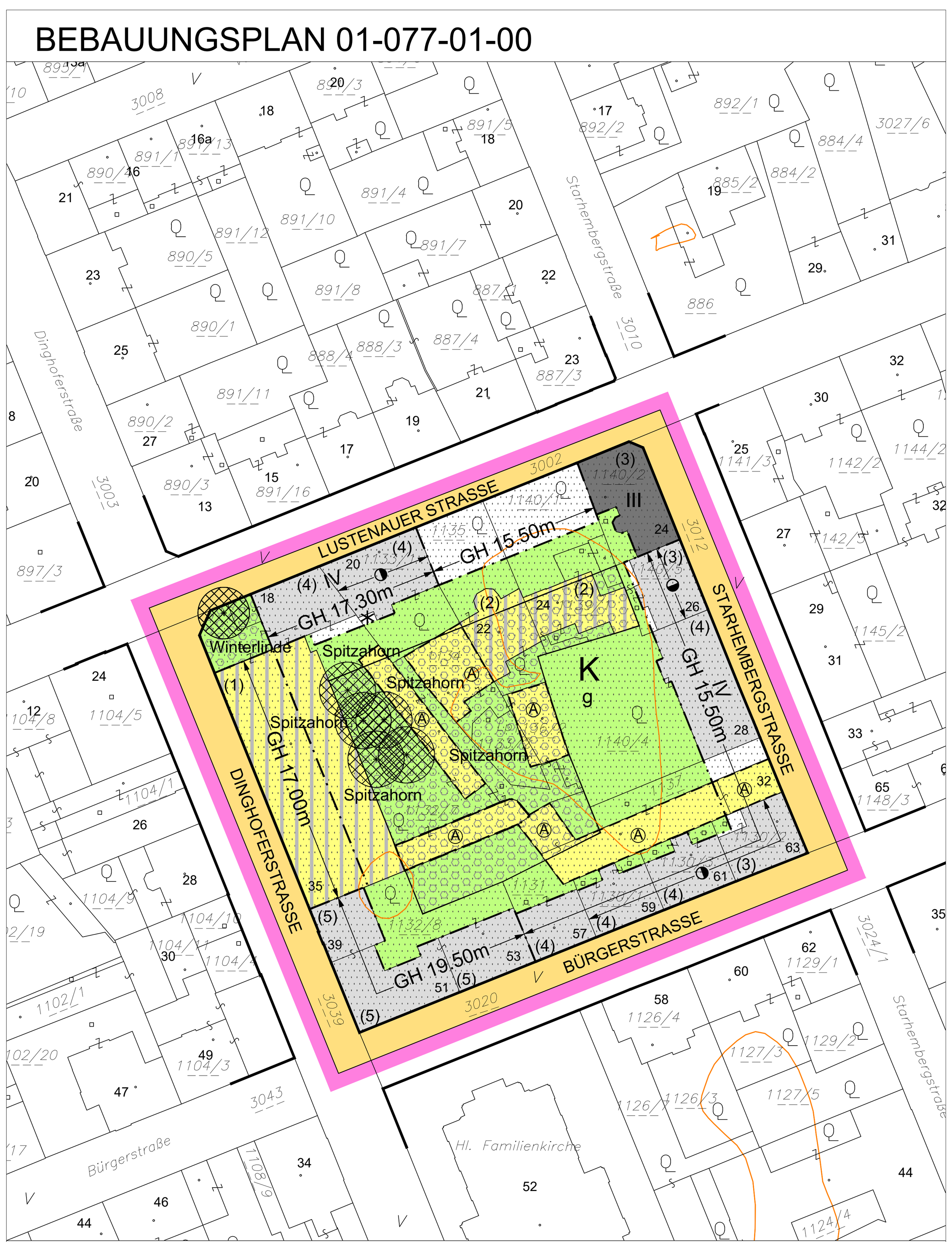
01-077-01-00

Lustenauer Straße - Starhembergstraße

STAMMPLAN
begrenzt durch den Linienzug

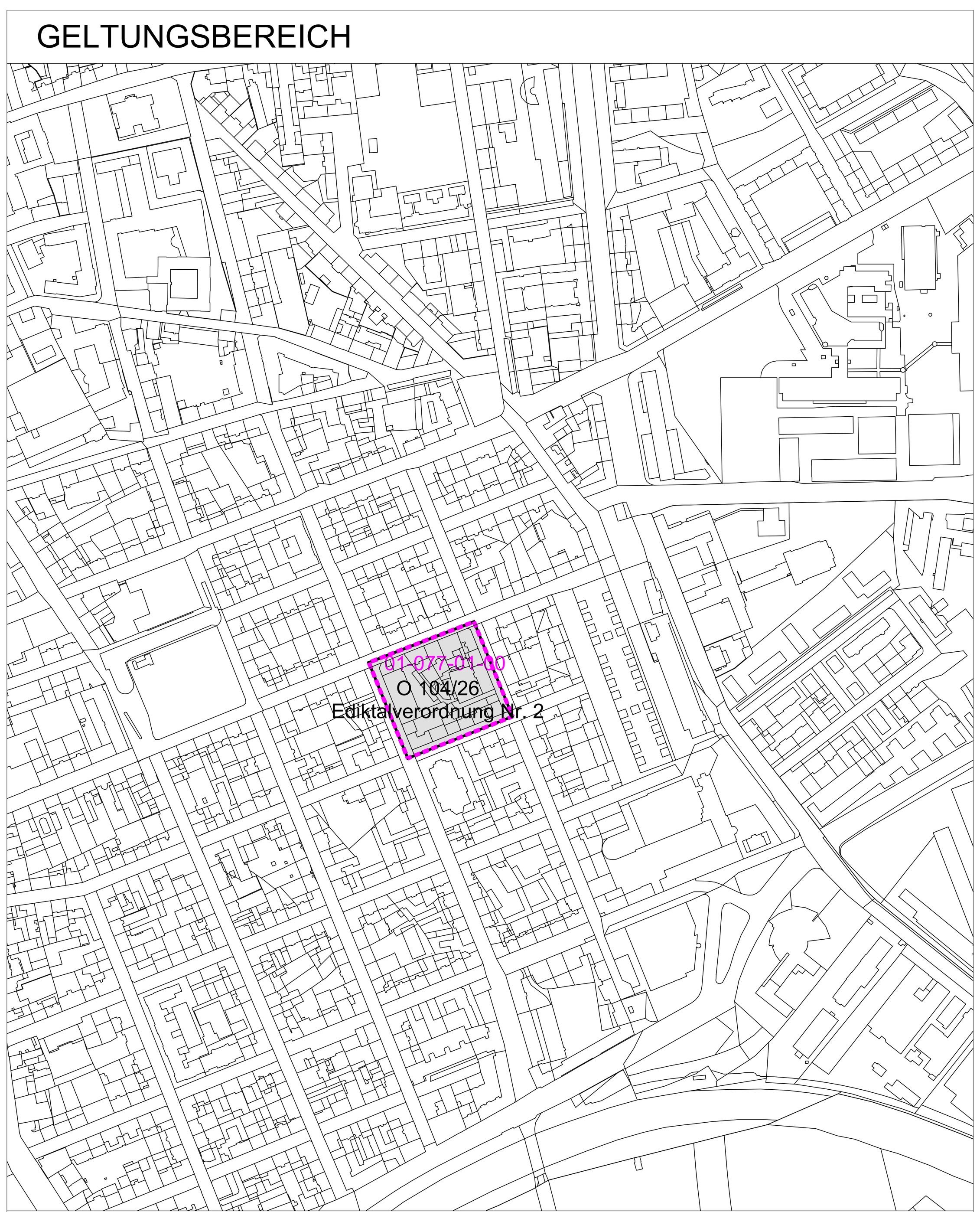


BEBAUUNGSPLAN 01-077-01-00



NORD — 100m² — 0 10 20 30 40 50m 100m — M 1:1000

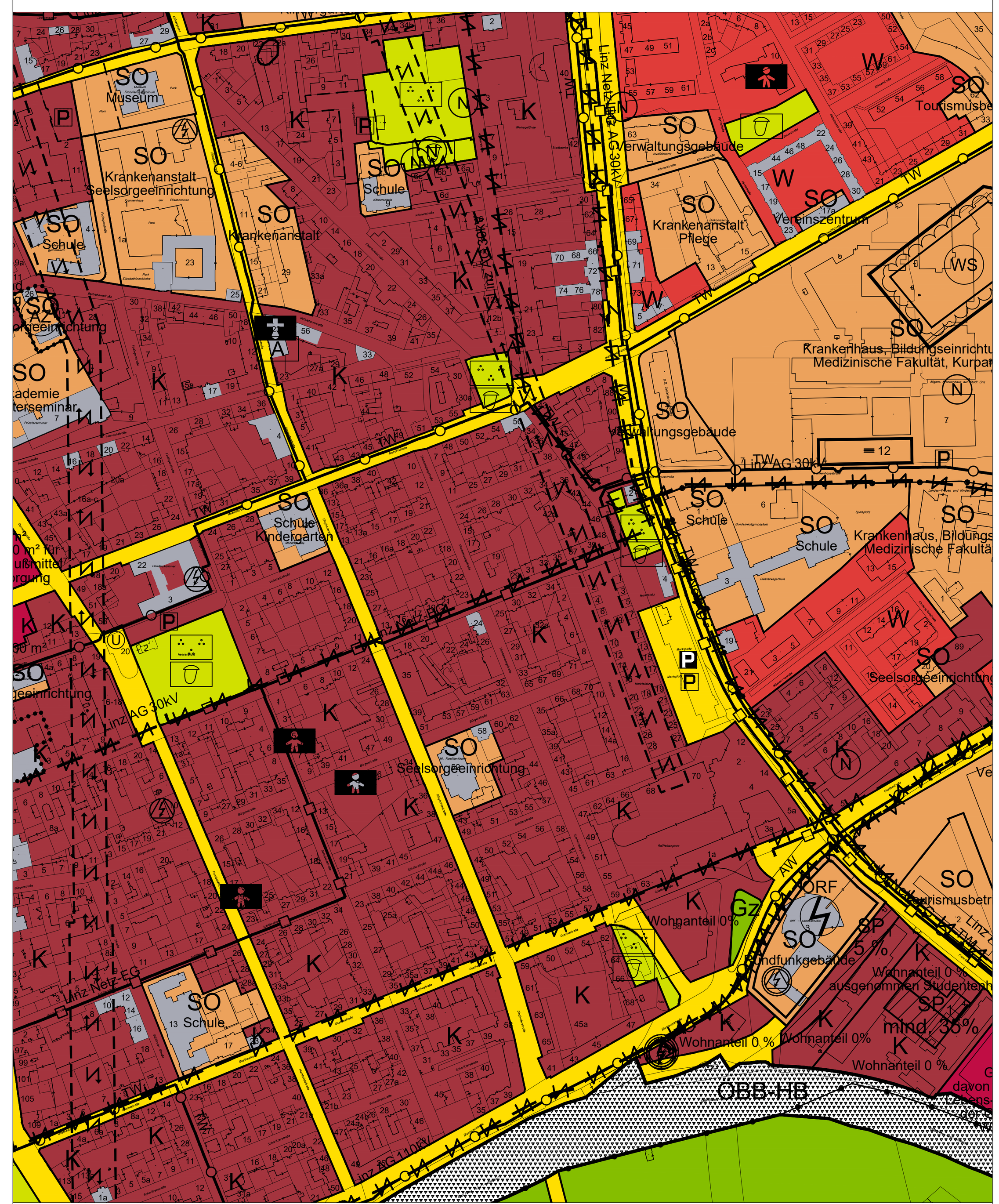
GELTUNGSBEREICH



Grenze des Planungsgebietes

NORD — 2500m² — 0 50 100 150 200 250m 500m — M 1:5000

AUSSCHNITT FLÄCHENWIDMUNGSPLAN TEIL A - FLÄCHENWIDMUNGSTEIL LINZ NR. 4



NORD — 2500m² — 0 50 100 150 200 250m 500m — M 1:5000

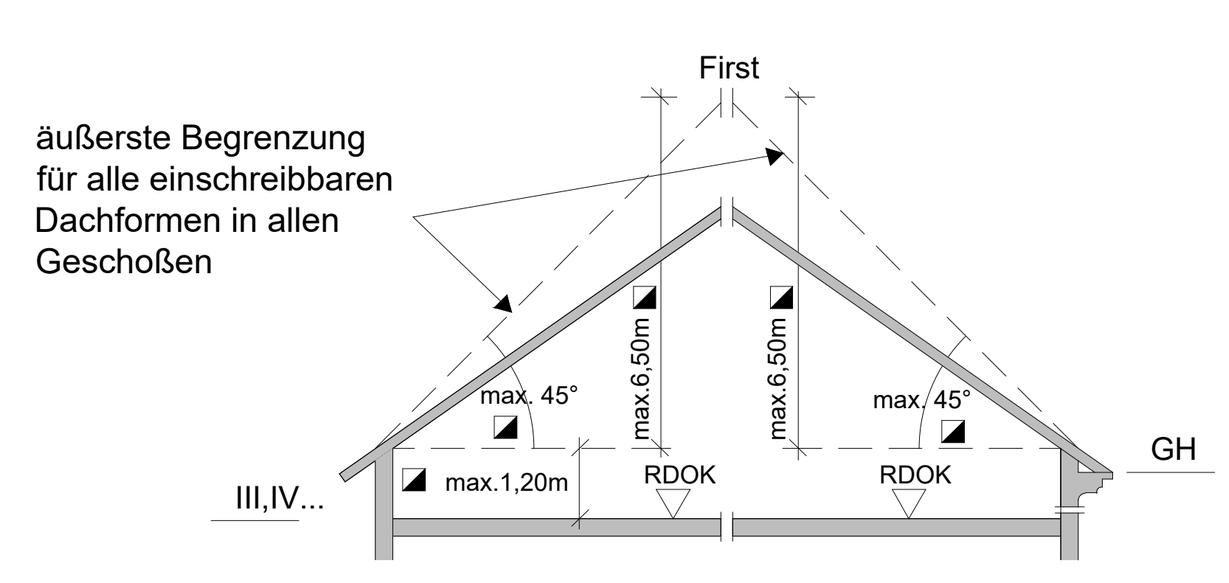
LEGENDE DER PLANZEICHEN IM BEBAUUNGSPLAN

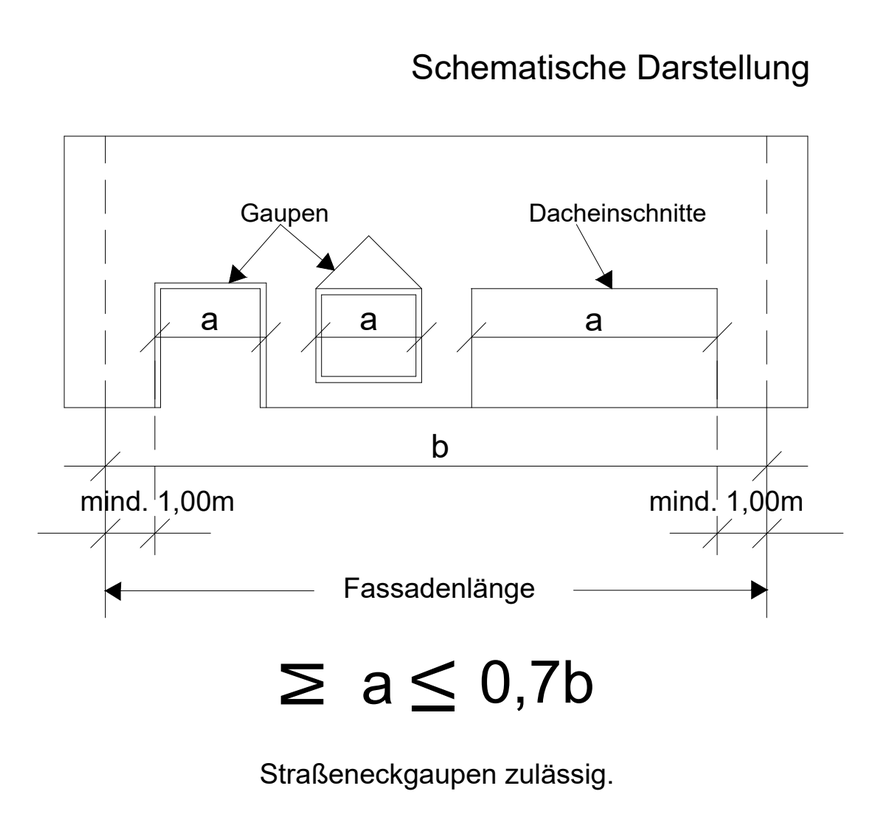
- D — Dorfgebiet
- WR — reines Wohngebiet
- W — Wohngebiet
- WF1 — Wohngebiet für mehrgeschoßige förderbare Wohnbauten
- WF2 — Wohngebiet für förderbare Gebäude in verdichteter Flachbauweise
- M — gemischtes Baugebiet
- MB — eingeschränktes gemischtes Baugebiet; Gemischtes Baugebiet mit betrieblicher 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	Baumgruppe	Strauchgruppe
zu erhalten			
zu pflanzen			

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

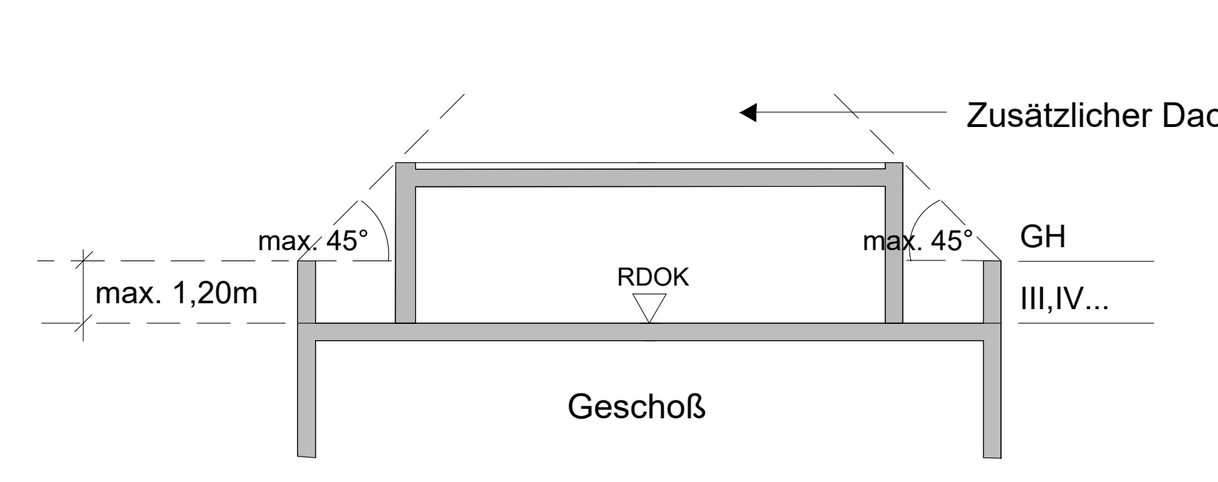




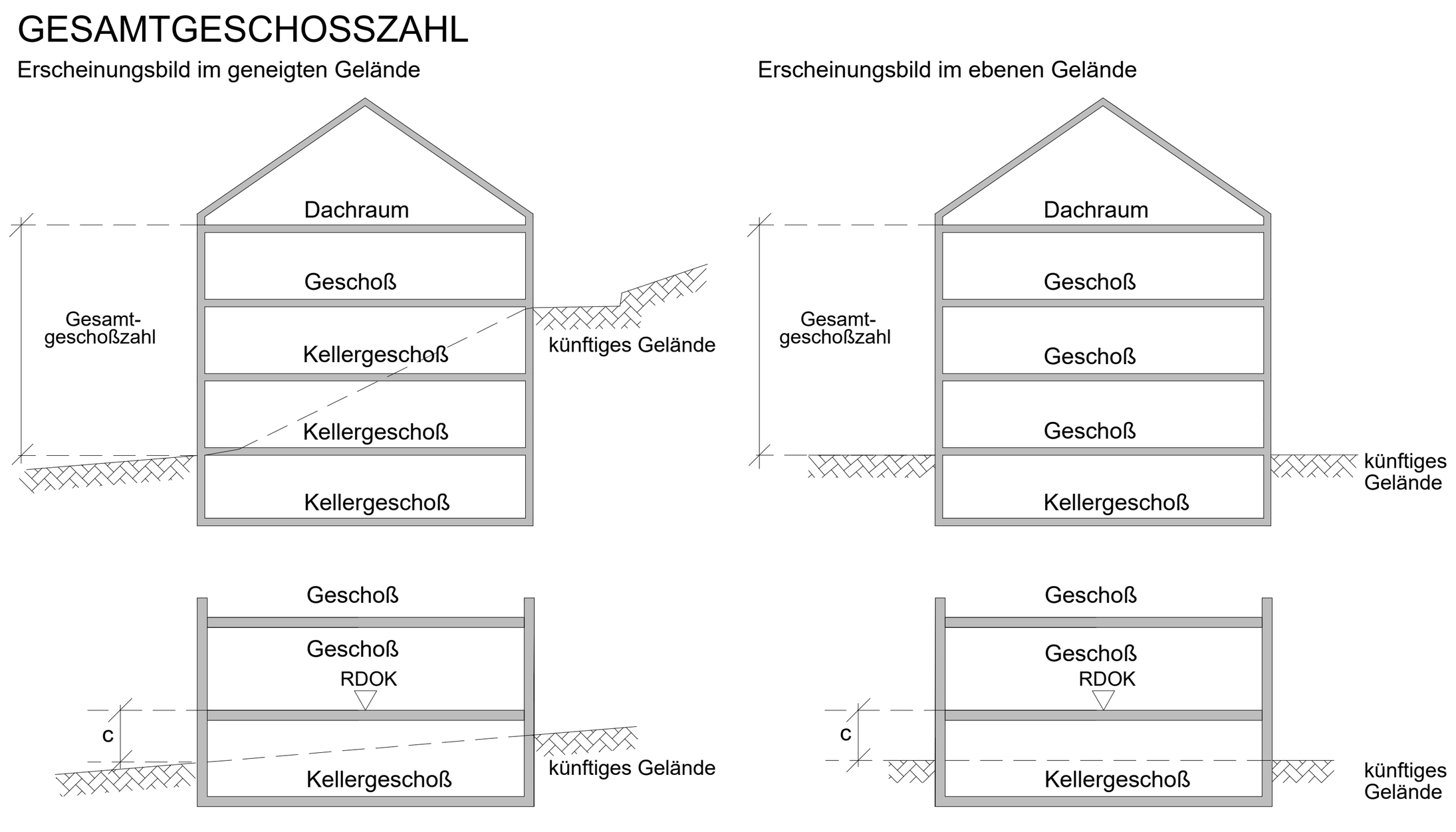
Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachneigungen, Übermauerungen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden.

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.

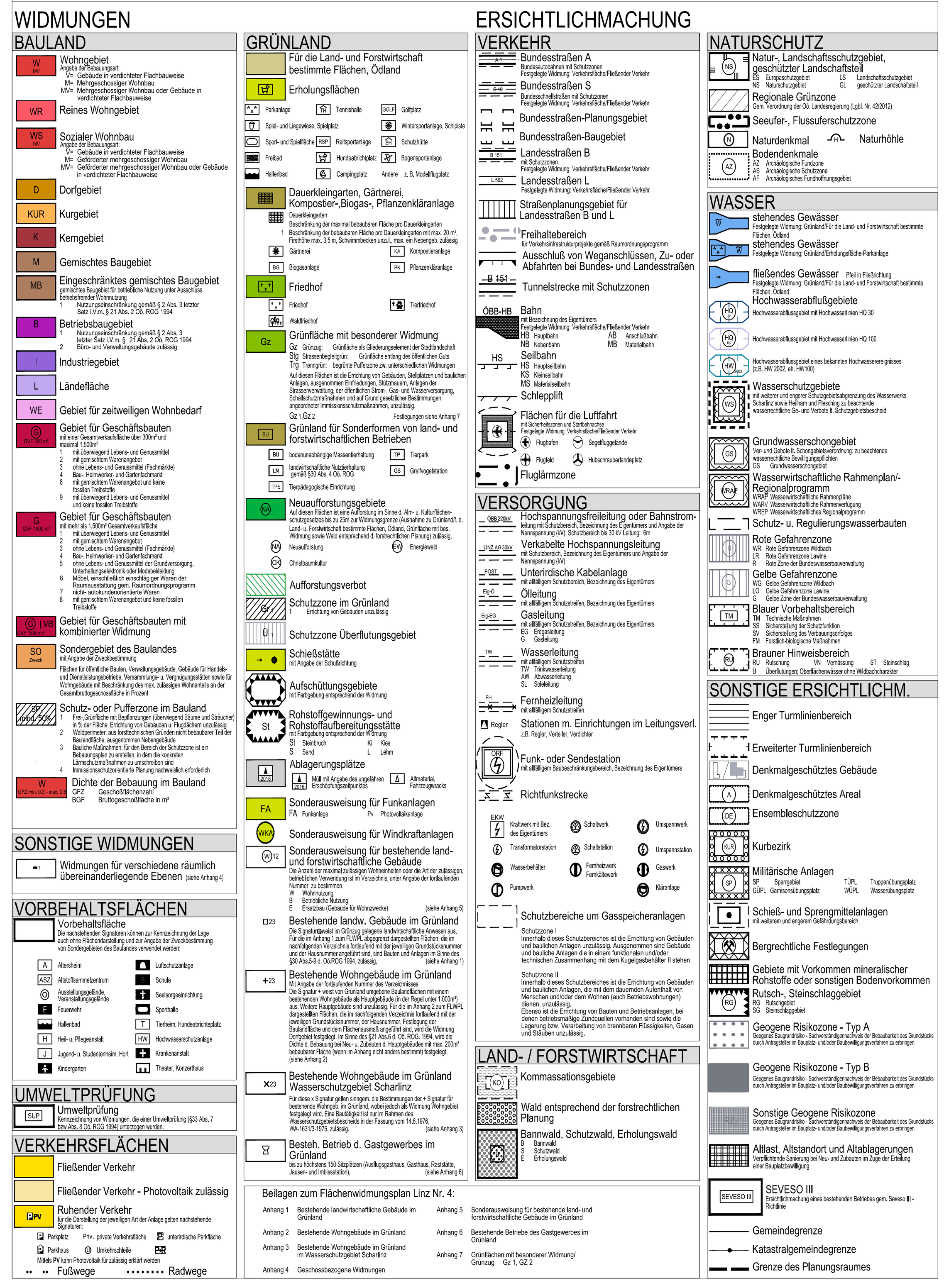


GESAMTGESCHOSSZAHL



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).

LEGENDE DER PLANZEICHEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

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 bebaubare Fläche.

◑ Die bestehende Fassade ist gemäß dem historischen Erscheinungsbild zu erhalten.

✱ Erweiterung des bestehenden Balkons im Ausmaß von 1,2 m x 1,0 m außerhalb Bauflucht zulässig.

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 auszuführen. Mit Verkehrswegen kann das Mindestmaß von 80 % unterschritten werden. Stellplatzflächen zählen jedenfalls nicht zu den Verkehrswegen.

Bei Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen sind mind. 30 % des nicht mit Hauptgebäuden bebaubaren Teiles des Bauplatzes für Grünflächen über durchgehend gewachsenem Boden freizuhalten.

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).

Die begrünte Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen ist dem angrenzenden Grundstücksniveau 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:
- die Bereiche entlang fensterloser Außenmauern
- die Innenhöfe

Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Brandwände, Zufahrten, Zugänge, befestigte Vorplätze u.Ä. 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.

Die Versiegelung der Hofflächen 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).

Lärmschutz

Bei Zubauten mit Auswirkungen auf die Situierung von Aufenthaltsräumen und bei Neubauten ist bei einem Fassadenschallpegel (als Beurteilungspegel) von mehr als 50 dB(A) 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 Dinghoferstraße jede Wohnung zumindest einen Aufenthaltsraum mit Fenster Richtung beruhigter, straßenabgewandter Fassade aufweisen.

HINWEISE

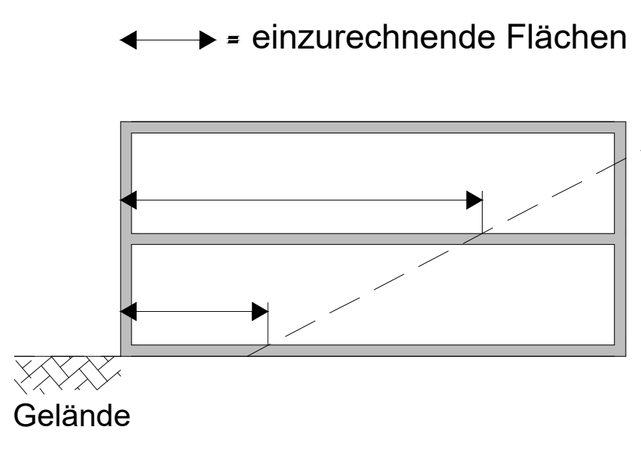
Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über das städtische Wasser- und Kanalnetz. Die auf den jeweiligen Bauplätzen anfallenden nicht oder nur geringfügig verunreinigten Niederschlagswässer sind bei Neu-, Zu- und Umbauten auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Die Energieversorgung erfolgt über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

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

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



GRZ - Grundflächenzahl (Verhältnis der max. bebaubaren Grundfläche zur Fläche des Bauplatzes) als Höchstwert max. bebaubare Grundfläche

Berechnungsgrundlage

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.

PLANVERFASSER

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ
PLANUNG, TECHNIK UND UMWELT
STADTPLANUNG

Gezeichnet am: 22.01.2025
Geändert am: 10.03.2026

@ AMTSSIGNATUR
Landeshauptstadt Linz

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.linz.at/amtssignatur

AMTSSIGNATUR DER GEMEINDE

AMTSSIGNATUR DER AUFSICHTSBEHÖRDE