MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

▲ DRU, DGU, ZGU – ab Erreichen der max. zulässigen Gesamtgeschoßzahl.

△ ZGU – nur Flachdach zulässig – ab Erreichen der max. zulässigen Gesamtgeschoßzahl.
Zusätzlich zur max. zulässigen Gesamtgeschoßzahl nur Aufbauten im Ausmaß von max. 20 % der Dachfläche ohne Wohn- bzw. Büronutzung zulässig.

Bei Errichtung von Hauptgebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten ist der Nachweis des vorzuschreibenden Stellplatzbedarfes in einer unterirdischen Garage verbindlich.

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.

Erdgeschoßige Windfänge bis max. 5 m² Grundrissfläche sind bei Bestandsbauten außerhalb der Baufluchtlinien 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 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 (ausgenommen Zu- und Abfahrten, Belüftungen und sonstige technische Einrichtungen).

Bei Neu- und/oder Zubauten ist auf dem Bauplatz ein Grünflächenanteil von mind. 0,3 nachzuweisen. Dabei ist ein Grünflächenanteil von mind. 0,15 zwingend als Grünfläche über gewachsenem Boden auszuführen. In den verbleibenden Grünflächenanteil sind wahlweise einzurechnen:

- Grünflächen über gewachsenem Boden sowie begrünte unterirdische Garagendachflächen (ohne Einbauten) mit einer mind. 50 cm starken Vegetationsschicht mit dem Umrechnungsfaktor 1,0
- begrünte Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u.Ä.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht über 30 cm mit dem Umrechnungsfaktor 0,8
- begrünte Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u.Ä.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht zwischen 15 cm und 30 cm mit dem Umrechnungsfaktor 0,6
- begrünte Fassadenflächen (mind. 1 Kletterpflanze pro 2 Laufmeter mit mind. 80 cm Höhe) mit dem Umrechnungsfaktor 0,4
- wasserdurchlässige Flächen (Rasensteine, Grün-Mulden-Steine, Schotter bzw. wassergebundene Flächen, Pflasterungen) abhängig vom Grünanteil mit dem Umrechnungsfaktor 0,2 bis 0,75

Sollte ein Grünflächenanteil von mind. 0,15 als Grünfläche über gewachsenem Boden auf Grund der bestehenden Bebauung bzw. Nutzung nicht möglich sein, ist zumindest der bestehende Grünflächenanteil über gewachsenem Boden zu erhalten. Zusätzlich sind Ersatzmaßnahmen auch auf bestehenden Bauten mit dem entsprechenden Umrechnungsfaktor zur Erzielung des Grünflächenanteils vorzunehmen.

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

- der Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie
- die Bereiche entlang fensterloser Außenmauern

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

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.

Ruhender Verkehr - mit Ausnahme von Verkehrsflächen auf öffentlichem Gut

Flächen für den ruhenden Verkehr sind befestigt mit einem Mindestgefälle von 3% zu einer Versickerungsanlage mit Bodenfilter (z.B. Rasenmulden) auszuführen. Eine Versickerung der Niederschlagswässer aus Verkehrs- und Stellflächen für Kraftfahrzeuge über ungebundene Tragschichten (z.B. Schotterflächen) bzw. punktuell über Sickerschächte ist nicht zulässig.

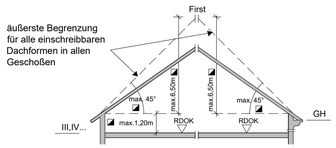
HINWEISE

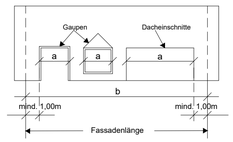
Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über das städtische Wasser- und Kanalnetz. Die auf den jeweiligen Bauplätzen anfallenden nicht oder nur geringfügig verunreinigten Niederschlagswässer sind bei Neu-, Zu- und Umbauten auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Die Energieversorgung erfolgt über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

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

In Gefährdungsbereichen durch Hang- bzw. Stauwässer sind Wohngebäude hang- bzw. stauwassergeschützt zu gestalten. Die Erdgeschoßfußbodenoberkante ist mind. 20 cm über den Überflutungswasserspiegel gem. Hangwasserhinweiskarte des Landes OÖ. anzuheben. Der Hangwasserabfluss auf und über die Bebauungsfläche ist zu gewährleisten. Grundstückseinfriedungen sind vom Hangwasser frei durchströmbar 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.

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU





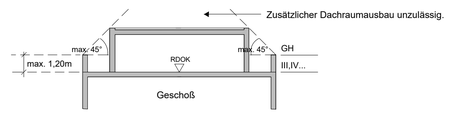
$\geq a \leq 0{,}7b$

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.

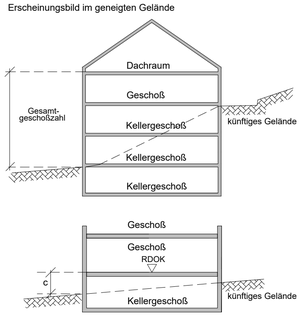
ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES GESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.

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

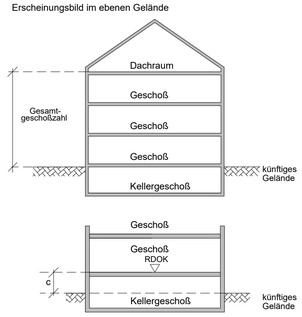


GESAMTGESCHOSSZAHL

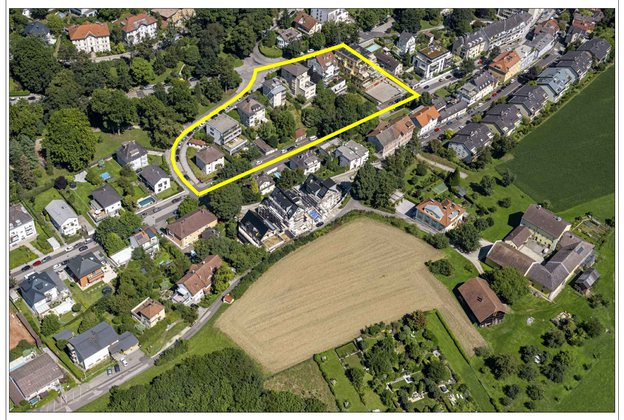
Erscheinungsbild im geneigten Gelände



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).



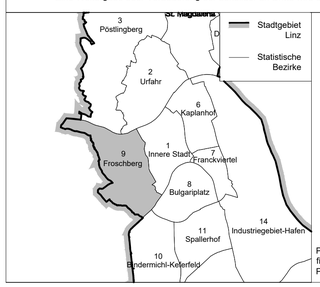
BPI 09-017-01-03

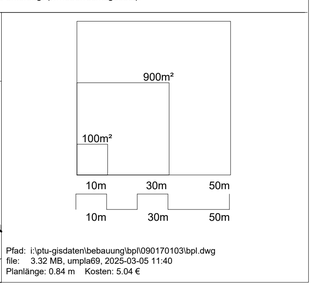
Der gelbe Linienzug stellt eine ungefähre Situation des Planungsgebietes dar. Die rechtsverbindliche Umgrenzung erfolgt ausschließlich durch den im BPI festgelegten Linienzug.

Datum: 11.08.2023

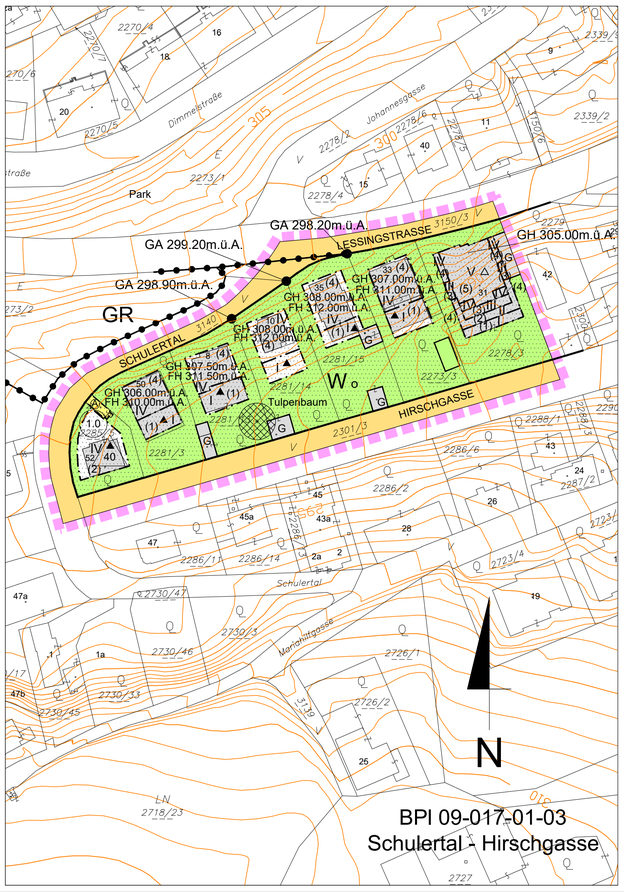
Freigabe: Planung, Technik und Umwelt / P.H-Recht/2023

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





Pfad: i:\ptu-gisdaten\bebauung\bpl\090170103\bpl.dwg
file: 3.32 MB, umpla69, 2025-03-05 11:40
Planlänge: 0.84 m Kosten: 5.04 €



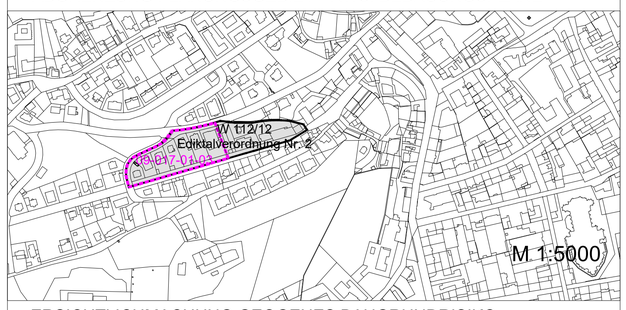
GFZ - Geschoßflächenzahl (Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes) als Höchstwert

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



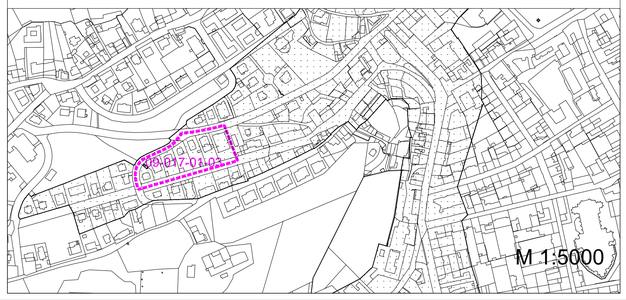
ABGRENZUNG PLANUNGSGEBIET - RWS. BEBAUUNGSPLÄNE



ERSICHTLICHMACHUNG GEOGENES BAUGRUNDRISIKO

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

Grenze des Planungsgebietes



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 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
G+ (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
(e)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
(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	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 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.
	Bäume zu erhalten

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

FROSCHBERG	ÄNDERUNG
09 - 017 - 01 - 03 Stat. Bezirk / Baublock / Stammplan / Änderung	Schulertal - Hirschgasse
begrenzt durch den Linienzug KG: Linz	M 1:1000 Fläche 9.239 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflage	von	bis

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Zahl	O 4
Datum	06.02.2025

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom	10.03.2025, Amtsblatt Nr. 5
Anschlag	am	10.03.2025
Abnahme	am	26.03.2025
Rechtswirksam	ab	11.03.2025

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ
PLANUNG, TECHNIK UND UMWELT

Bearbeiter Strecker MArch. eh.

Abteilungsleiter Stadtplanung
DI Kolouch eh.

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

gezeichnet Iancu, Gföllner am 16.07.2024
geändert am