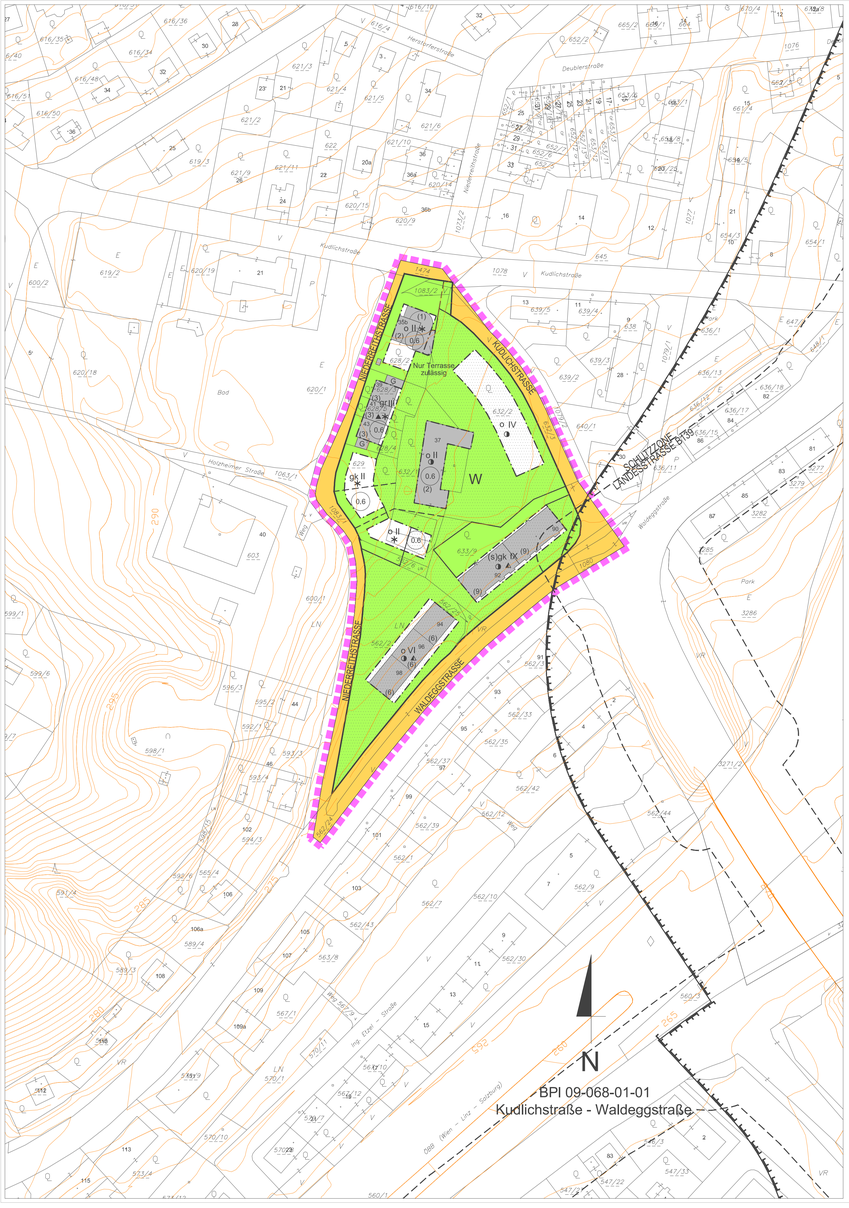


MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

✳ Bebaubare Grundflächen von Hauptgebäuden pro Bauplatz mit max. 200 m² zulässig.

✳ Pro Bauplatz ist max. 1 Hauptgebäude zulässig.

✳ Pro Hauptgebäude sind max. 3 Wohn- bzw. Büroeinheiten zulässig. Selbstständige zusätzliche Büros, Praxen, Geschäfte oder ähnliche Einrichtungen sind auf die Wohnungsanzahl anzurechnen.

Wintergärten sind erdgeschoßig mit einer Tiefe bis max. 3 m, bei den darüberliegenden Geschoßen bis max. 2 m außerhalb der Baufluchtlinien zulässig.

Erdgeschoßige Windfänge bis max 5 m² Grundrissfläche sind außerhalb der Baufluchtlinien zulässig.

Die Ein- und Ausfahrten sowie Rampen von unterirdischen Garagen sind einzuhausen und schallabsorbierend zu verkleiden. Die Einhausung ist zu begrünen. Ein- und Ausfahrten, die aus schallschutztechnischen Gründen einzuhausen sind, sind außerhalb der Baufluchtlinie zulässig und verringern nicht das maximal zulässige Ausmaß der mit Nebengebäuden und Schutzdächern bebaubaren Fläche.

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.

▲ DGU und ZGU ab Erreichen der max. zulässigen Gesamtgeschoßzahl.
Zusätzlich zur Gesamtgeschoßzahl nur Aufbauten im Ausmaß von max. 20 % der Dachfläche ohne Wohnnutzung zulässig.

◭ DRU, DGU, ZGU ab Erreichen der max. zulässigen Gesamtgeschoßzahl, Nur Flachdach zulässig.
Zusätzlich zur Gesamtgeschoßzahl nur Aufbauten im Ausmaß von max. 20 % der Dachfläche ohne Wohnnutzung zulässig.

Innerhalb eines Abstandes von 3 m zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen ist außerhalb der Baufluchtlinien die Errichtung von über dem zukünftigen Gelände liegenden, allseits umschlossenen oder überwiegend raumbildenden Erweiterungen des Hauptbaukörpers unzulässig. Ausgenommen davon sind Windfänge, Wintergärten, Aufzüge (bei Bestandsbauten), Erker und unterirdische Garagen.

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 angrenzenden Grundstücksniveau 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).

Pro 1000 m² vollendeter Bauplatzfläche ist zumindest ein Baum 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, es sei denn der verbleibende nicht mit Hauptgebäuden bebaubare Teil des Bauplatzes ist kleiner als 100 m².

◑ Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden, deren verbaute Fläche 500 m² übersteigt, sowie bei Nebengebäuden mit einer verbauten Fläche über 100 m² sind Dachflächen bei einer Neigung bis 20 Grad, ausgenommen Schutzdächer und Terrassen vor zurückgesetzten Geschoßen, zu begrünen, es sei denn, der verbleibende Anteil der Grünflächen an der Bauplatzfläche beträgt zumindest 0,6.
Unter Grünflächen sind Rasenflächen, bepflanzte Flächen und Kinderspielflächen zu verstehen. Erschließungswege, Wäscheplätze und begrünte Fassadenflächen können als Ausgleichsflächen herangezogen werden.

◑ 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.

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 der 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. Dieser Bereich ist zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind Zugänge, Zufahrten und infrastrukturell notwendige Einbauten. Stützmauern über 1,5 m sind flächendeckend dauerhaft zu begrünen.

Die Versiegelung des von einer Bebauung freibleibenden Bereiches zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie sowie des 5 m-Bereiches entlang der Straßenfluchtlinie 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 öffentlicher Verkehrsflächen

Die oberirdischen Kfz-Abstellplätze sind so zu gestalten, dass nach jedem 5. Kfz-Abstellplatz ein Baum 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, auf einer Pflanzfläche mit einer Mindestbreite von 1,25 m und einer Mindestlänge von 3,0 m zu pflanzen ist.
Die jeweiligen Endbereiche der oberirdischen Kfz-Abstellplätze sind einzugrünen und mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen.
Die oberirdischen Kfz-Abstellplätze sind mit einer kleinteilig gegliederten Oberfläche (z.B. Pflastersteinen, Betonsteinen u.Ä.) herzustellen. Eine Ausbildung der oberirdischen Kfz-Abstellplätze als Schotterfläche ist jedoch nicht zulässig. Eine Versickerung der auf den Kfz-Abstellplätzen anfallenden Niederschlagswässer über Schotterflächen bzw. punktuell über Sickerschächte ist nicht zulässig.
Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für die Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.

Lärmschutz

Bei Zubauten mit Auswirkung 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.

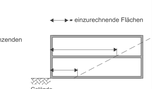
HINWEISE

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

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 liegendem) 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

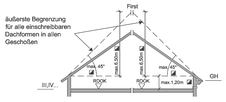
ERSICHTLICHMACHUNG GEOGENES BAUGRUNDRISIKO

Geogene Risikozone - Risikotyp A
Geogene Baugrundrisiko – Sachverständigennachweis der Baubarkeit des Grundstücks (Lt. Amtssatzteil im Bauplatz- und/oder Bauzeugnisformular zu anfragen)

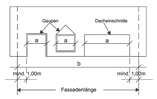
Grenze des Planungsgebietes

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

Äußerste Begrenzung für alle einschreibbaren Dachformen in allen Geschoßen



Schematische Darstellung



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

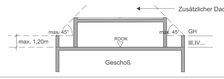
≧ a ≦ 0,7b

Eckgiupen zulässig.

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

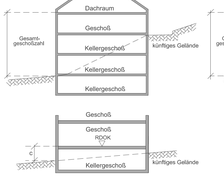
Bei Zubauten von Stiegenhäusern und Aufzügen ist das Überschreiten der äußeren Begrenzung im unbedingt erforderlichen bautechnischen Ausmaß zulässig.

Ausgenommen davon sind die mit Symbol ▲ sowie ◭ gekennzeichneten Bereiche.

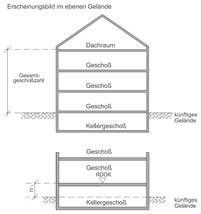


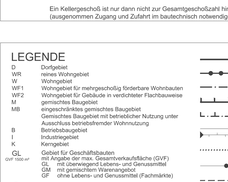
GESAMTGESCHOSSZAHL

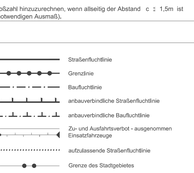
Erscheinungsbild im geneigten Gelände



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).

LEGENDE

D Dorfgebiet
WR reines Wohngebiet
W Wohngebiet
WF1 Wohngebiet für mehrgeschoßig förderbare Wohnbauten
WF2 Wohngebiet für 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 Gebiet für Geschäftsbauten
GW / 1500 m² mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche (GVF)
GL mit überwiegend Lebens- und Genussmittel
GM mit gemischtem Warensegment
GF ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)
G Gebiet für Geschäftsbauten
GF/1500 mit einer Gesamtverkaufsfläche über 300m² und maximal 1.500m²
1 mit überwiegend Lebens- und Genussmittel
2 mit gemischtem Warensegment
3 ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)
kT keine fossilen Treibstoffe
G 1 Gebiet für Geschäftsbauten
1500 m² auf Grund eines Raumordnungsprogramms mit mehr als 1.500m² Gesamtverkaufsfläche
1 mit überwiegend Lebens- und Genussmittel
2 mit gemischtem Warensegment
3 ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)
4 Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt
SO Sondergebiet des Baulandes mit Angabe der Zweckbestimmung
GR Grünland
L Landesfläche
o offene Bauweise
gk gekuppelte Bauweise
gr Gruppenbauweise
g geschlossene Bauweise
(o)o Sonderform der offenen Bauweise
(Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze situiert werden)
(o)gk Sonderbauweise mit selbstständigen Hauptbaukörpern in gekuppelter Form
(o)gr Sonderbauweise mit selbstständigen Hauptbaukörpern in Gruppen (unterirdische Garage unter mehreren Hauptbaukörpern zulässig)
(o)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.V... Gesamtgeschoßzahl als Höchstgrenze
(V) zwingende Gesamtgeschoßzahl
III/V Gesamtgeschoßzahl Mindest- und Höchstgrenze
GH Hauptgesimshöhe als Höchstgrenze
FH Firsthöhe als Höchstgrenze
GA Gehsteigerschnitt
m.ü.A. Höhenangabe - Meter über Adria
RDOK Rohdeckenoberkante
17,48a Hausnummer
0,5 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
40 Grundflächenzahl in Prozent als Höchstgrenze
2,0 Baumassenzahl als Höchstgrenze
GQF ... 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 selbständig bebaubare Grundstücksrückfallen 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)
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 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 - beschränkte gutachtenabhängige Bebaubarkeit
(D) Denkmalschutz
öffentliche Verkehrsfläche
Bereich außerhalb der Baufluchtlinie
Bundesstraßen-Baugebiet

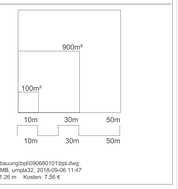


BPI 09-068-01-01

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

Datum: 20.05.2014
Freigabe: Planung, Technik und Umwelt / P.H-Recht/2014
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright Planung, Technik und Umwelt - P.H.
Eine Weitergabe oder Veräußerung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).





Pfad: h:\bebauung\bpl\090680101\bpl.dwg
file: 2.66 MB, umpla32, 2018-09-06 11:47
Plantänge: 1,26 m Kosten: 7.56 €

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

FROSCHBERG	ÄNDERUNG
09 - 068 - 01 - 01	Kudlichstraße - Waldeggstraße
Stat. Bezirk / Baublock / Stimmzahl / Änderung	in Abänderung des BPl W 114/7
begrenzt durch den Linienzug	M 1:1000 Fläche 20.235 m²
KG: Waldegg	

ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Auflage	von	bis	Zahl	K8
			Datum	6.12.2018
RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER		RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG	KUNDMACHUNG		
	Kundmachung	vom	28.1.2019, Amtsblatt Nr. 2
	Anschlag	am	28.1.2019
	Abnahme	am	13.2.2019
	Rechtswirksam	ab	29.1.2019
	RUNDSIEGEL		BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG	
	RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER	MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNG, TECHNIK UND UMWELT
Bearbeiter Ing. Groer eh.	gezeichnet Braunsperger am 02.02.2018
Abteilungsleiter Bebauungsplanung DI Kolouch eh.	geändert Braunsperger am 31.08.2018
Direktor Planung, Technik und Umwelt DI Amesberger MAS MSc eh.	