MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

Bebaubare Grundflächen von Hauptgebäuden mit max. 300 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 Hauptgebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten 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.

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.

DRU, DGU, ZGU – nur Flachdach oder Pultdach mit einer maximalen Neigung bis 6° 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 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.

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 m³ 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 Versickerung der auf den mit Kfz befahrbaren Flächen eines Bauplatzes anfallenden Niederschlagswässer über Schotterflächen bzw. punktuell über Sickerschächte ist nicht zulässig.

Lärmschutz

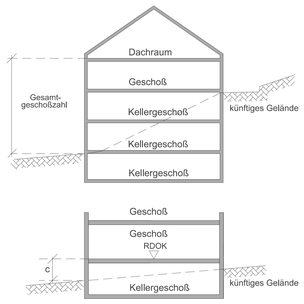
Bei Zubauten mit Auswirkungen auf die Situierung von Aufenthaltsräumen und bei Neubauten ist bei einem Fassadenschallpegel (als Beurteilungspegel) von mehr als 50 dB nachts eine lärmschutzorientierte Planung mit Priorität auf die Ausrichtung der Schlafräume erforderlich.
Im Bauverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

HINWEISE

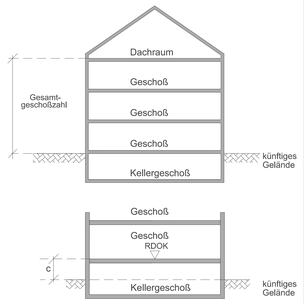
Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über das städtische Wasser- und Kanalnetz. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Elektrizitäts-, Gas- bzw. Fernwärmenetz.

GESAMTGESCHOSSZAHL

Erscheinungsbild im geneigten Gelände



Erscheinungsbild im ebenen Gelände



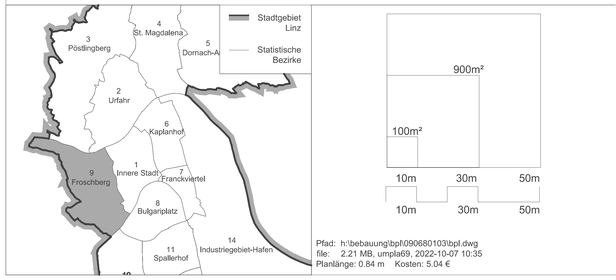
Ein Kellergeschoß ist nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen, wenn allseitig der Abstand c ≤ 1,5m ist (ausgenommen Zugang und Zufahrt im bautechnisch notwendigen Ausmaß).



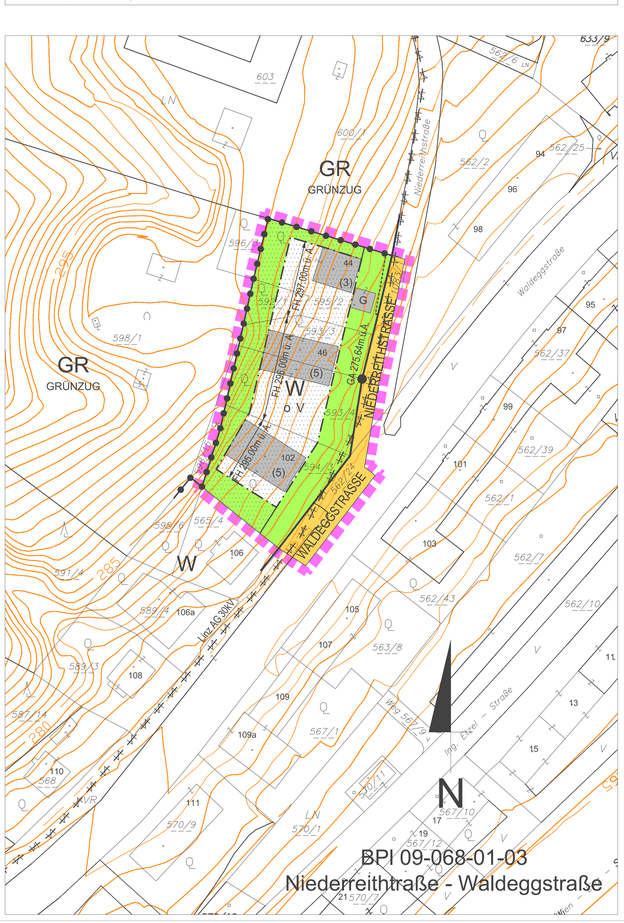
BPI 09-068-01-03

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

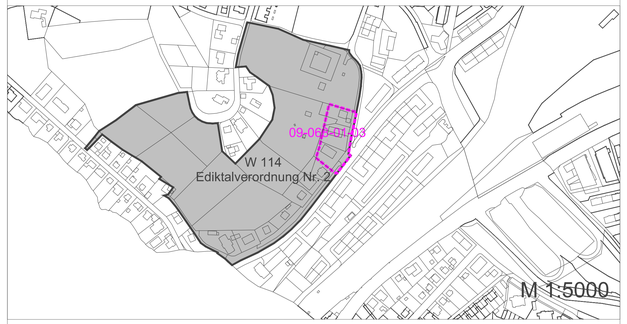
Datum: 07.08.2012
Freigabe: Planung, Technik und Umwelt / P.H-Recht/2012
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright Planung, Technik und Umwelt - P.H.
Eine Weitergabe oder Veräußerung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).



Pfad: h:\bebauung\bpl\090680103\bpl.dwg
file: 2.21 MB, umpla69, 2022-10-07 10:35
Planlänge: 0.84 m Kosten: 5.04 €



ABGRENZUNG PLANUNGSGEBIET - RWS. BEBAUUNGSPLÄNE

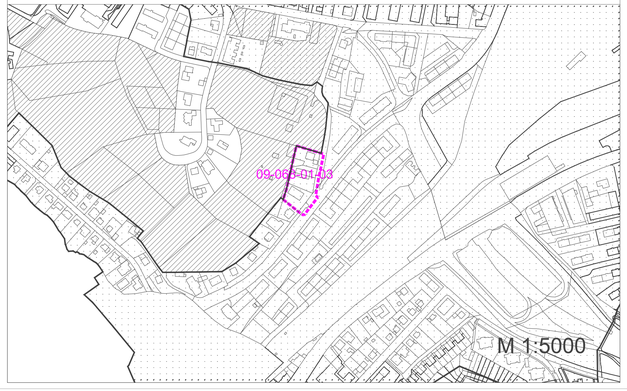


ERSICHTLICHMACHUNG GEOGENES BAUGRUNDRISIKO UND REGIONALE GRÜNZONE

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

Regionale Grünzone
Gem. Verordnung der Oö. Landesregierung (Lgbl. Nr. 30/1999)

Grenze des Planungsgebietes



LEGENDE

D	Dorfgebiet		Straßenfluchtlinie
WR	reines Wohngebiet		Grenzlinie
W	Wohngebiet		Baufluchtlinie
WF1	Wohngebiet für mehrgeschoßige förderbare Wohnbauten		anbauverbindliche Straßenfluchtlinie
WF2	Wohngebiet für förderbare Gebäude in verdichteter Flachbauweise		anbauverbindliche Baufluchtlinie
M	gemischtes Baugebiet		Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen Einsatzfahrzeuge
MB	eingeschränktes gemischtes Baugebiet Gemischtes Baugebiet mit betrieblicher Nutzung unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung		aufzulassende Straßenfluchtlinie
B	Betriebsbaugebiet		Grenze des Stadtgebietes
I	Industriegebiet		zulässige Bauplatzgrenze (Lage unverbindlich)
K	Kerngebiet		aufzulassende Grundstücksgrenze
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)		Gemeinsamer Bauplatz- Zu- und Abschreibung von Grundstücken zulässig, außer wenn dadurch nicht selbstständig bebaubare Grundstücksflächen entstehen
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	GH = .. m	Höhenangabe GH im Bezugspunkt gilt bis zur Pfeilspitze
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	GH = .. m	Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH allseits
SO	Sondergebiet des Baulandes mit Angabe der Zweckbestimmung		Höhenschichtlinien
GR	Grünland	(3)	Altbestand (Gesamtgeschoßzahl)
L	Ländefläche	A	Abbruch, bei Neubau eines Hauptgebäudes, Zubau zum bestehenden Hauptgebäude oder Errichtung eines Nebengebäudes abzutragen - nur Abbruch, Sanierung, Instandsetzung zulässig
o	offene Bauweise	(3)	Altbestand, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzutragen - Zubauten unzulässig
gk	gekuppelte Bauweise		AU/GU oberirdische Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig, ausgenommen eingehauste Zu- und Abfahrten von unterirdischen Garagen
gr	Gruppenbauweise		Versiegelungen, Baumaßnahmen und unterirdische Einbauten unzulässig, ausgenommen Abbruch und infrastrukturelle Maßnahmen
g	geschlossene Bauweise		Befestigter Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
(s)o	Sonderform der offenen Bauweise (Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze situiert werden)	RW / FW	Radweg, Fußweg
(s)gk	Sonderbauweise mit selbstständigen Hauptbaukörpern in gekuppelter Form		Gefahrenzone Wald - Waldperimeter Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie Schutzdächer sind grundsätzlich in Massivbauweise oder in entsprechend massiven Bauteilen (z.B.: in Stahlbauweise) herzustellen. In direkt dem Wald zugewandten Gebäudeteilen sowie in Gebäudeteilen, welche in einem Winkel von bis zu 90° zum Wald stehen, sind Fenster- und Türöffnungen nur dann zulässig, wenn diese entsprechend dem Lastfall „Baumwurf-Gebäude im Windwurfbereich von Bäumen" berechnet sind oder durch technische Maßnahmen (z. B. vorgelagertes fix angebrachtes Gitter) gegen Baumwurf gesichert werden. Ausgenommen davon sind geschlossene Garagentore. Für alle Außenbauteile und sonstige tragenden Bauteile ist der Standsicherheitsnachweis unter Berücksichtigung des Lastfalles „Baumwurf-Gebäude im Windwurfbereich von Bäumen" zu erstellen und dem Magistrat Linz mit dem Antrag auf Baubewilligung vorzulegen.
(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) III,IV ...	Gesamtgeschoßzahl bei bestehenden Bauten und Anlagen 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	(3)	Denkmalschutz
GGF ... m²	max. Gesamtgeschoßfläche (m²)		öffentliche Verkehrsfläche
G	oberirdische Garage		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.
A	Abstellplatz		
DRU	Dachraumausbau unzulässig		
DGU	Dachgeschoßausbau unzulässig		
ZGU	zurückgesetztes Geschoß unzulässig		

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

FROSCHBERG				ÄNDERUNG
09	068	01	03	Niederreithstraße - Waldeggstraße
Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung	

begrenzt durch den Linienzug

KG: Waldegg

M 1:1000 Fläche 4.678 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE		
Auflage	von	bis

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Zahl	J 12
Datum	22.09.2022

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom	10.10.2022, Amtsblatt Nr. 19
Anschlag	am	10.10.2022
Abnahme	am	27.10.2022
Rechtswirksam	ab	11.10.2022

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ
PLANUNG, TECHNIK UND UMWELT

Bearbeiter Ing. Groer eh.

Abteilungsleiter Stadtplanung
DI Kolouch eh.

Direktor Planung, Technik und Umwelt
Dr. Neumann eh.

gezeichnet Jakubek am 09.02.2022
geändert Jakubek am 30.06.2022