

MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

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

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.

Ausgenommen für den mit Symbol ✱ gekennzeichneten Bereich gilt:
DRU, DGU, 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 Wohnnutzung zulässig.

Für Mülleinhausungen gilt keine Beschränkung der bebauten Fläche.

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).

Pro 750 m² vollendeter Bauplatzfläche ist zumindest ein Laubbaum mit einem erreichbaren Mindeststronendurchmesser 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 vertbei-bende nicht mit Hauptgebäuden bebaubare Teil des Bauplatzes ist kleiner als 100 m².

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 verteilt aufweist.

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

Ruhender Verkehr - mit Ausnahme von Verkehrsflächen auf öffentlichem Gut

Die oberirdischen Kfz-Stellplätze sind so zu gestalten, dass nach jedem 5. Kfz-Abstellplatz ein Laubbaum mit einem erreichbaren Mindeststronendurchmesser im ausgewachsenem Zustand von mindestens 8 m, der bei der 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 mit einer Grünfläche auszubilden und mit Bäumen (keine Sträucher) zu bepflanzen.
Die oberirdischen Kfz-Abstellplätze sind mit einer kleinteilig gegliederten Oberfläche (z.B. Pflasterungen, 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 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 Baubewilligungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis in Form eines schalltechnischen Projektes, welches die geschoßweisen straßen- und bahnverkehrsbedingten sowie gegebenenfalls die betriebsbedingten Immissionen berücksichtigt, zu erbringen.

Maßgebliche Freiräume im Planungsgebiet im Bereich der M-Widmung sind so zu situieren, dass der für gemischtes Baugebeit angegebene Grenzwert lt. Oö. Grenzwerteverordnung von 60 dB zur Tagzeit eingehalten wird.

Bei Neubauten zu Wohnzwecken entlang des Bäckermühlweges und östlich angrenzend an das MB-Gebiet muss jede Wohnung zumindest einen Aufenthaltsraum mit Fenster Richtung beruhigter + straßen-/betriebsabgewandter + Fassade aufweisen.

HINWEISE

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

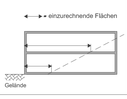
Das Planungsgebiet liegt zur Gänze in der Sicherheitszone Flughafen Linz.

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze innerhalb der Kernzone des Grundwasserschutzgebietes Scharlinz.

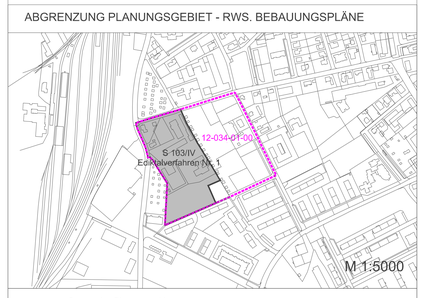
GFZ - Geschoßflächenzahl (Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes) als Höchstwert

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

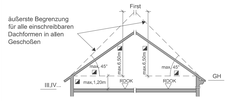


ABGRENZUNG PLANUNGSGEBIET - RWS. BEBAUUNGSPLÄNE

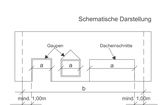


Grenze des Planungsgebietes

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU



Schematische Darstellung



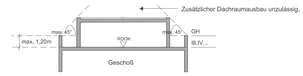
$\sum a \leq 0{,}7b$

Straßeneckgauben zulässig.

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

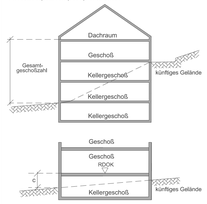
ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES GESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.

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

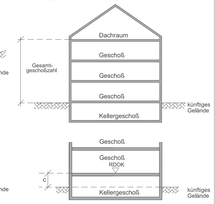


GESAMTGESCHOSSZAHL

Erscheinungsbild in 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
GV - max. GVF	Gebiet für Geschäftsbauten mit max. Gesamtverkaufsfläche (GVF)
	GL mit überwiegend Lebens- und Genussmittel
	GM mit gemischtem Warenangebot
	GF ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)
G, 200 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_1, 1500 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	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) III./V...	Gesamtgeschoßzahl bei bestehenden Bauten und Anlagen Gesamtgeschoßzahl als Höchstgrenze
(V)	zwingende Gesamtgeschoßzahl
III/IV	Gesamtgeschoßzahl Mindest- und Höchstgrenze
GH	Hauptgesimshöhe als Höchstgrenze
FH	Firsthöhe als Höchstgrenze
GA	Geheizgeschnitt
m.ü.A.	Höhenangabe - Meter über Adria
RDOK	Rohdeckenoberkante
17,48a	Hausnummer
0,6	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
60%	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 Ausfahrts-verbot - ausgenommen Einzelzufahrtsspur
	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)
(3)	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	AU/GU - oberirdische Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig, ausgenommen eingehauste Zu- und Abfahrten von unterirdischen Garagen
	Verriegelungen, Baumaßnahmen und unterirdische Einbauten unzulässig, ausgenommen Abbruch und infrastrukturelle Maßnahmen
	innerhalb dieses Bereiches ist eine Fläche mit einer Mindestbreite von mind. 3,0 m zugunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern (Geh- und Radfahrrecht).
	Radweg, Fußweg
	Gefahrenzone Wald - Waldperimeter
	Im Bauverfahren ist die forsttechnische Feststellung der tatsächlichen Baumschlaggefahr und die individuelle Auflagenvorschreibung erforderlich. Bei bestehender Baumschlaggefahr ist jedenfalls vom Einreicher ein statisches Gutachten beizubringen.
(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.
90/70 Gegf.90%	Schutzzone im Bauland SR↓(F) Frei, Grünfläche mit Bepflanzungen (überwiegend Bäume und Sträucher) in % der Fläche, Errichtung von Gebäuden u. Plugdächern unzulässig

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

NEUE HEIMAT	STAMMPLAN
12 - 034 - 01 - 00	Bäckermühlweg - Flötzerweg
Stat. Bezirk / Baublock / Stammplan / Änderung	
begrenzt durch den Linienzug	M 1:1000 Fläche 63.421 m²
KG: Kleinmünchen	

ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Auflage	von 03.08.2020	bis 31.08.2020	Zahl	F 7
			Datum	05.11.2020

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG	KUNDMACHUNG		
	Kundmachung	vom 07.12.2020, Amtsblatt Nr. 23	
	Anschlag	am 07.12.2020	
	Abnahme	am 23.12.2020	
	Rechtswirksam	ab 08.12.2020	

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

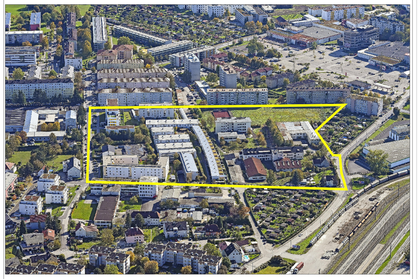
VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ
PLANUNG, TECHNIK UND UMWELT

Bearbeiter Ing. Holzinger eh.
Abteilungsleiter Stadtplanung
DI Kolouch eh.
Direktor Planung, Technik und Umwelt
DI Arnesberger MAS MSc eh.

gezeichnet Glöllner am 31.01.2020
geändert Jakubek-Viljanovic am 13.07.2020

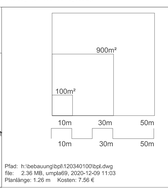


BPI 12-034-01-01

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

Datum: 13.10.2019
Freigabe: Planung, Technik und Umwelt / P.H-Recht/2019
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\12034\100\bpl.dwg
file: 2.36 MB, umpla99, 2020-12-09 11:03
Planlänge: 1.26 m Kosten: 7.56 €