

# MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

## Bauliche Maßnahmen

Die bestehenden umlaufenden Fassaden sind gemäß dem historischen Erscheinungsbild zu erhalten.

ZGU - zurückgesetztes Geschoß unzulässig.

### 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.

## Begrünung

Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden, deren verbaute Fläche 100 m² übersteigt, sowie bei oberirdischen Garagen mit einer verbaute 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 Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie sowie der 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie. Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Brandwände, Zufahrten, Zugänge, befestigte Vorplätze u.Ä. Im 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie sowie 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.

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.

Niveaunterschiede zwischen der begrüneten Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen und den angrenzenden Freiflächen sind mit einer durchgehenden Vegetationsschicht auf eigenem Bauplatz abzuböschten und mit organischen Pflanzen zu begrünen (ausgenommen Zu- und Abfahrten, Belüftungen und sonstige technische Einrichtungen).

Die begrünte Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen ist dem Geländeniveau des jeweils (dort) angrenzenden Bauplatzes anzugleichen (max. 0,5 m Niveaunterschied).

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.

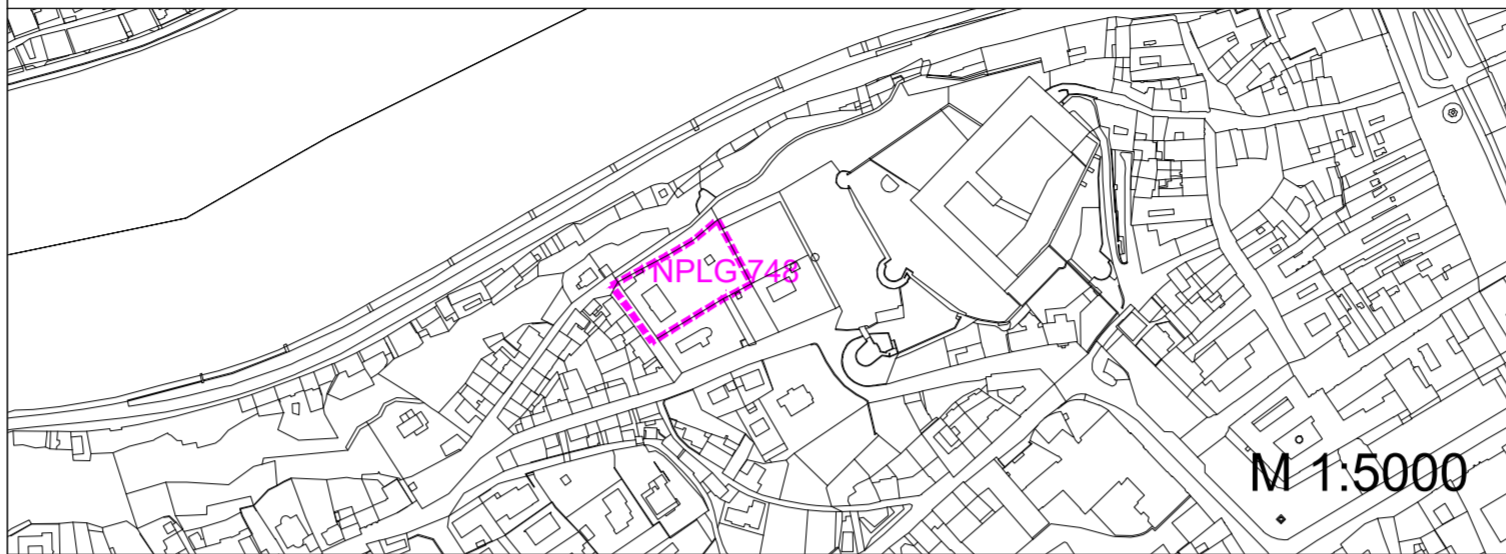
# HINWEISE

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 in der archäologischen Fundzone.

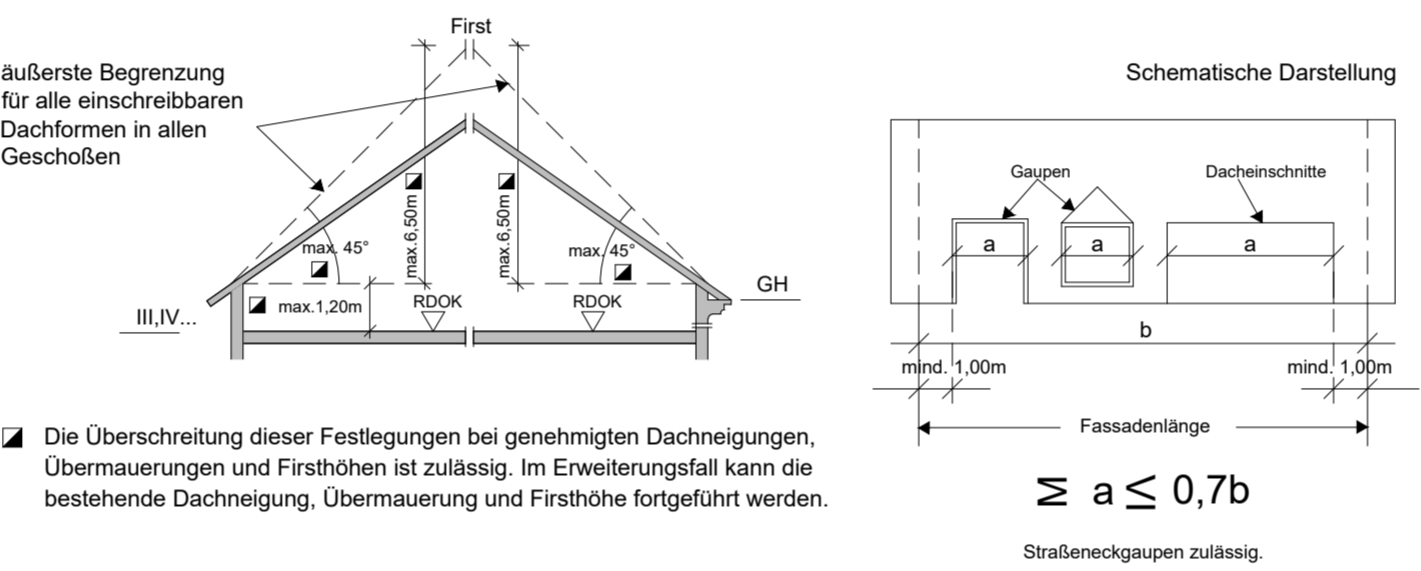
Das Planungsgebiet liegt zur Gänze innerhalb des verordneten Regionalprogrammes „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern“ (WREP).

## ABGRENZUNG PLANUNGSGBIET - RWS. BEBAUUNGSPLÄNE



----- Grenze des Planungsgebietes

## 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.



## Neuplanungsgebiet 748

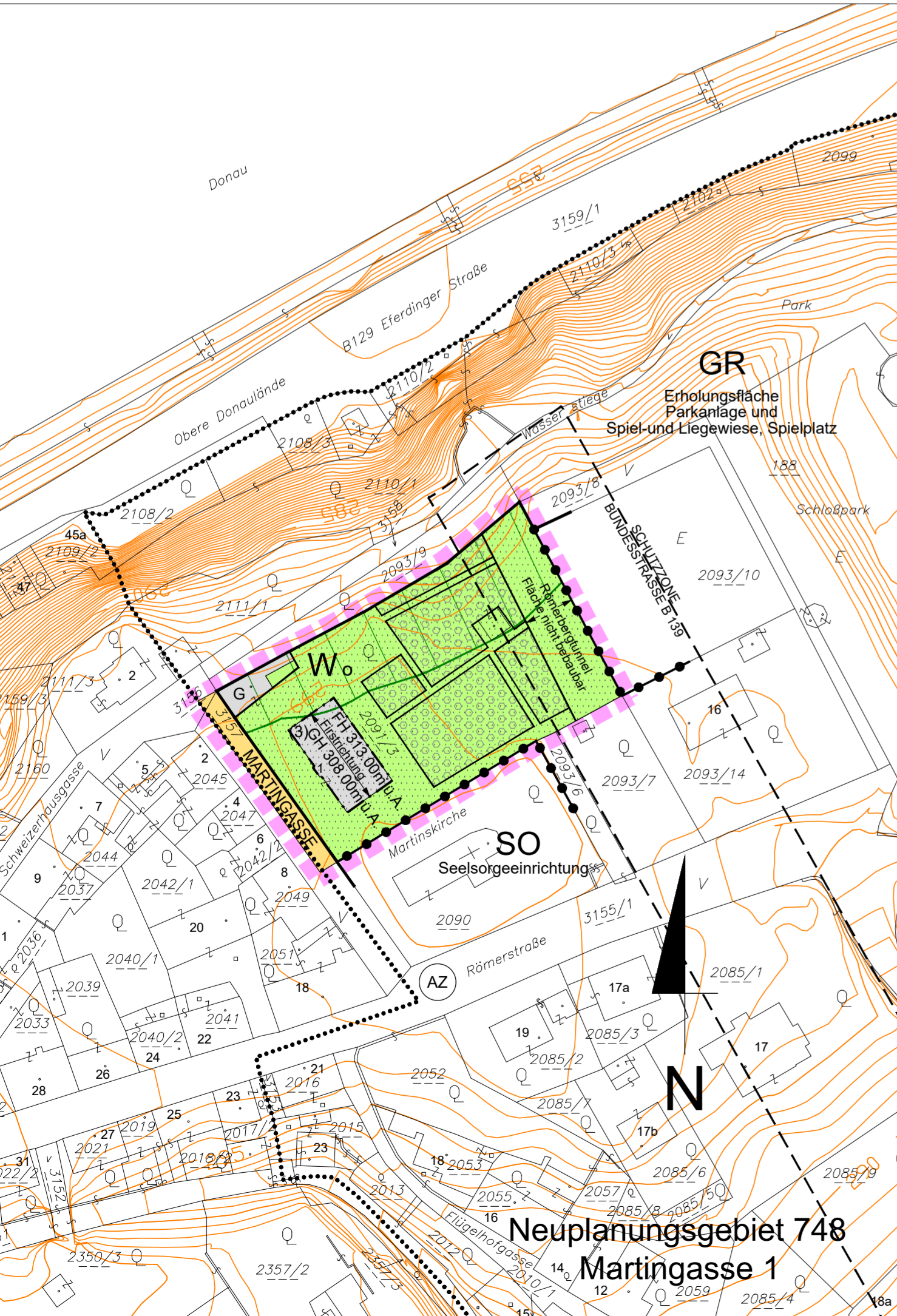
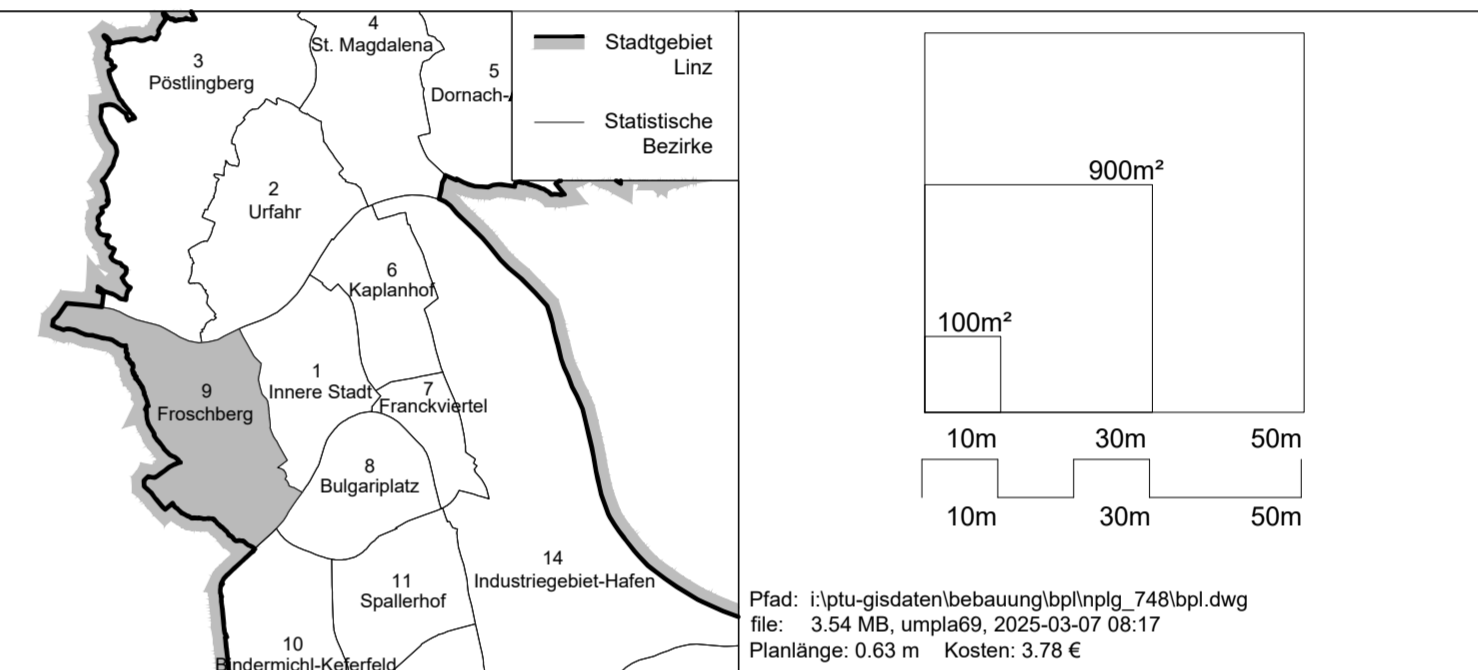
Der gelbe Linienzug stellt eine ungefähre Situation des Planungsgebietes dar. Die rechtsverbindliche Umgrenzung erfolgt ausschließlich durch den im BPl festgelegten Linienzug.

Datum: 26.04.2023

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).



## LEGENDE

D	Dorfgebiet	—	Straßenfluchtlinie
WR	reines Wohngebiet	—●—●—●—●—	Grenzlinie
W	Wohngebiet	— — — — —	Baufluchtlinie
WF1	Wohngebiet für mehrgeschößige 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	— — — — —	aufzulassende Straßenfluchtlinie
B	Gemischtes Baugebiet mit betrieblicher Nutzung unter Ausschluss betriebfremder Wohnnutzung	— — — — —	Grenze des Stadtgebietes
I	Betriebsbaugebiet	— — — — —	zulässige Bauplatzgrenze (Lage unverbindlich)
K	Industriegebiet	— — — — —	aufzulassende Grundstücksgrenze
GL	Kerngebiet	— — — — —	Gemeinsamer Bauplatz- Zu- und Abschreibung von Grundstücken zulässig, außer wenn dadurch nicht selbstständig bebaubare Grundstücksflächen entstehen
G1	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)	—●—●—	Höhenangabe GH im Bezugspunkt gilt bis zur Pfeilspitze
G1	Gebiet für Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfläche über 300m² und maximal 1.500m²	—●—●—	Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH als seit
G1	1 mit überwiegend Lebens- und Genussmittel	—●—●—	Höhenschichtlinien
G1	2 mit gemischtem Warenangebot	—●—●—	
G1	3 ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)	—●—●—	
G1	4 Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt	—●—●—	
SO	Sondergebiet des Bauandes mit Angabe der Zweckbestimmung	—●—●—	
GR	Grünland	—●—●—	
L	Ländelfläche	—●—●—	
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	—●—●—	
(IV)	zwingende Gesamtgeschoßzahl	—●—●—	
III/IV	Gesamtgeschoßzahl Mindest- und Höchstgrenze	—●—●—	
GH	Hauptgesimshöhe als Höchstgrenze	—●—●—	
FH	Firsthöhe als Höchstgrenze	—●—●—	
GA	Gehsteiganschnitt	—●—●—	
m. u. A.	Höhenangabe - Meter über Adria	—●—●—	
RDK	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	—●—●—	
		—●—●—	Bodenmarken
		—●—●—	AZ Archäologische Fundzone

# NEUPLANUNGSGBIET STADT LINZ

FROSCHBERG				ÄNDERUNG	
<b>09-008-01-02</b>				Martingasse 1	
Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung	Grundlage für Neuplanungsgebiet 748	
begrenzt durch den Linienzug				M 1:1000 Fläche 3.529 m²	
KG: Linz					

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES		KUNDMACHUNG	
Zahl	0 1	Kundmachung	vom 10.03.2025, Amtsblatt Nr. 5
Datum	06.02.2025	Anschlag	am 10.03.2025
		Abnahme	am 26.03.2025
		Rechtswirksam	bis 11.03.2027

RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER	RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES 1. Verl.		KUNDMACHUNG 1. Verlängerung	
Zahl		Kundmachung	vom
Datum		Anschlag	am
		Abnahme	am
		Rechtswirksam	bis

RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER	RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES 2. Verl.		KUNDMACHUNG 2. Verlängerung	
Zahl		Kundmachung	vom
Datum		Anschlag	am
		Abnahme	am
		Rechtswirksam	bis

RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER	RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER
VERORDNUNGSPRÜFUNG			
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG			

PLANVERFASSER		MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ	
		PLANUNG, TECHNIK UND UMWELT	
Bearbeiter	Strecker, MArch. eh.	gezeichnet	Jakubek am 14.01.2025
Abteilungsleiter	Stadtplanung	geändert	am
	DI Kolouch eh.		
Direktor	Planung, Technik und Umwelt		
	Dr.-Ing. Neumann eh.		