

MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

- Bauliche Maßnahmen**
- ▲ DRU, DGU, ZGU – ab Erreichen der max. zulässigen Gesamtgeschöszahl.
 - △ ZGU – ab Erreichen der max. zulässigen Gesamtgeschöszahl.
 - ▲ Nur offene Laubengänge, Treppen und Aufzüge zulässig.
 - ⊙ Ab dem 1.OG nur offene Laubengänge, Treppen und Aufzüge zulässig.
 - ✳ Die Errichtung von Vordächern mit einer Tiefe bis max. 3 m außerhalb der Baufluchtlinie ist bis zur Bauplatzgrenze zulässig.
 - Nur Loggien zulässig.

Ladezonen, Ein- und Ausfahrten sowie Rampen von unterirdischen Garagen sind einzuhausen. Einhausungen sind schallsorbierend 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.

Einfindungen sind im 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie nur in einer Höhe von max. 1,5 m über dem Erdboden, und zwar über dem jeweils höher gelegenen natürlichen Gelände zulässig. Diese dürfen nicht als geschlossene Mauern, Planken oder in ähnlicher undurchsichtiger Bauweise ausgeführt werden.

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 Dachaufbauweise zu verstehen, welche als oberste Schicht des Dachaufbaus 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 Dachaufbaus 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 begrünten Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen und den angrenzenden Freiflächen sind mit einer durchgehenden Vegetationsschicht auf eigenem Bauplatz abzuboschen 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).

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.A.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht über 30 cm mit dem Umrechnungsfaktor 0,8
- begrünte Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u.A.) 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 0,2 bis 0,75
mit dem Umrechnungsfaktor
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 zu bepflanzen:
- der Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie sowie der 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie
- die Bereiche entlang fensterloser Außenwänden
- die Innenhöfe

Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Brandwände, Zufahrten, Zugänge, befestigte Vorpätze u.A. Im 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie sowie im Bereich zwischen der vorderen Baufluchtlinie und dem dahinter liegenden Grundstück ist dies jedoch nur bis zu einem Ausmaß von 50 % der Fläche. Rasengittersteine stellen keinen Ersatz für Grünflächen dar. Rasenmatten, die die Verankerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für die Bepflanzung 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 vorgesezte Stäucher). Ausgenommen davon sind Zugänge, Zufahrten und infrastrukturell notwendige Einbauten.

Pro 750 m² vollendeter Bauplatzfläche ist zumindest ein Laubbäumchen mit einem erreichbaren Mindestkronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand von mindestens 8 cm, 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 Dachaufbaus mit einer durchgehenden 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.

Lärmschutz

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

HINWEISE

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

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze innerhalb des verordneten Regionalprogramms „Trinkwasserernährung aus Tiefgrundwasser“ (WREP).

In Gefährdungsbereichen durch Hang- bzw. Stauwasser sind Wohngebäude hang- bzw. stauwasser geschützt zu gestalten. Die Erdgeschößfußbodenoberkante ist mind. 20 cm über den Überflutungwasserspiegel gem. Hangwasserhinweisakte des Landes OÖ. anzubringen. Der Hangwasseranfluss auf und über die Bebauungsfläche ist zu gewährleisten. Grundstücken, die durch Hangwasser frei durchströmen auszuführen. Der Hang- bzw. Stauwasserschutz ist nicht für die Liegenschaft, sondern ausschließlich für das Wohngebäude herzustellen. Durch die Errichtung von Gebäuden, Anlagen, Geländegestaltung etc. darf der Hangwasseranfluss nicht zum Nachteil der fremden Rechte der Grundnachbarn verändert werden.

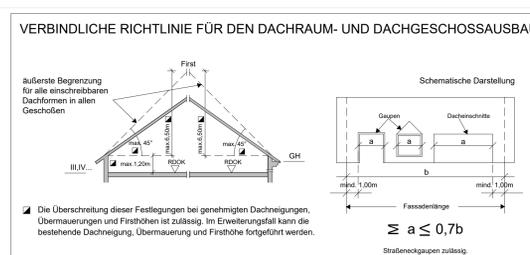
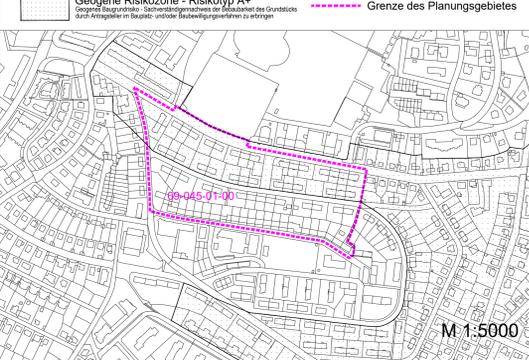
BPI 09-045-01-00
Johann-Sebastian-Bach-Straße - Ziegeleistraße



ABGRENZUNG PLANUNGSGBIET - RWS, BEBAUUNGSPLÄNE



ERSICHTLICHMACHUNG GEOGENES BAUGRUNDRISSIKO

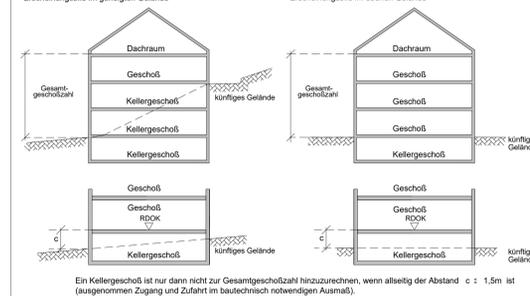


ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES GESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.

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

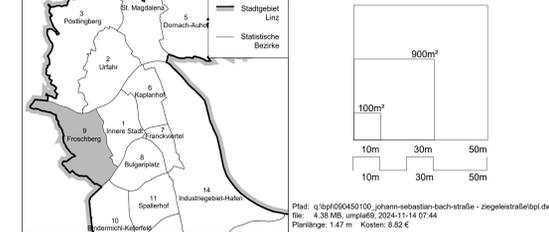


GESAMTGESCHOSSZAHL



BPI 09-045-01-00

Der gelbe Linienzug stellt eine ungefähre Situation des Planungsgebietes dar. Die rechtsverbindliche Umgrenzung erfolgt ausschließlich durch den BPI festgelegten Linienzug.
Datum: 15.06.2023
Freigabe: Planung, Technik und Umwelt / P.H.Rech2023
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright: Planning, Technik und Umwelt - P.H.
Eine Weitergabe oder Veränderung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).



BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

FROSCHBERG
09-045-01-00
Stad. Bezirk Baubüro Stamplan Änderung

STAMMPLAN
Johann-Sebastian-Bach-Straße - Ziegeleistraße

begrenzt durch den Linienzug

KG: Waldegg

M 1:1000 Fläche 68.091 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE
Aufgabe von bis

BESCHLUSS
DES GEMEINDERATES
Zahl Datum

RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER	RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER
GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESRÉGIERUNG		KUNDMACHUNG	
Kundmachung vom		Anschlag am	
Abnahme		Rechtswirksam ab	

RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER	RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESRÉGIERUNG		KUNDMACHUNG	
Kundmachung vom		Anschlag am	
Abnahme		Rechtswirksam ab	

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESRÉGIERUNG

PLANVERFASSER
Beauftragter Strecker MArch. eh.
Abteilungsleiter Stadtplanung
D. Kolouch eh.

**MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ
PLANUNG, TECHNIK UND UMWELT**

gezeichnet Jakubek
geändert am 14.11.2024
am

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