

### 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 Bauplanzugrenze 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 m<sup>2</sup> übersteigt, sowie bei oberirdischen Garagen mit einer verbauten Fläche über 100 m<sup>2</sup> 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 Geländehöhepunkt 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
- Solte 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 Vorplätze u.A. Im 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie sowie im Bereich zwischen der vorderen Baufluchtlinie und der dahinter liegenden Baufluchtlinie ist dies jedoch nur bis zu einem Ausmaß von 50 % der Fläche. Rasengittersteine stellen keinen Ersatz für Grünflächen dar. Rasenmatten, die für 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>3</sup> auszuführen. Solte der verbleibende nicht mit Hauptgebäuden bebaubare Teil des Bauplatzes kleiner als 100 m<sup>2</sup> 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 Wasser- 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. Grundrissplan des Hangwassers frei durchsetzbar auszuführen. Der Hang- bzw. Stauwasserschutz ist nicht für die Liegenschaft, sondern ausschließlich für das Wohngebäude herzustellen. Durch die Errichtung von Gebäuden, Anlagen, Geländegestaltungen etc. darf der Hangwasseranfluss nicht zum Nachteil der fremden Rechte der Grundnachbarn verändert werden.

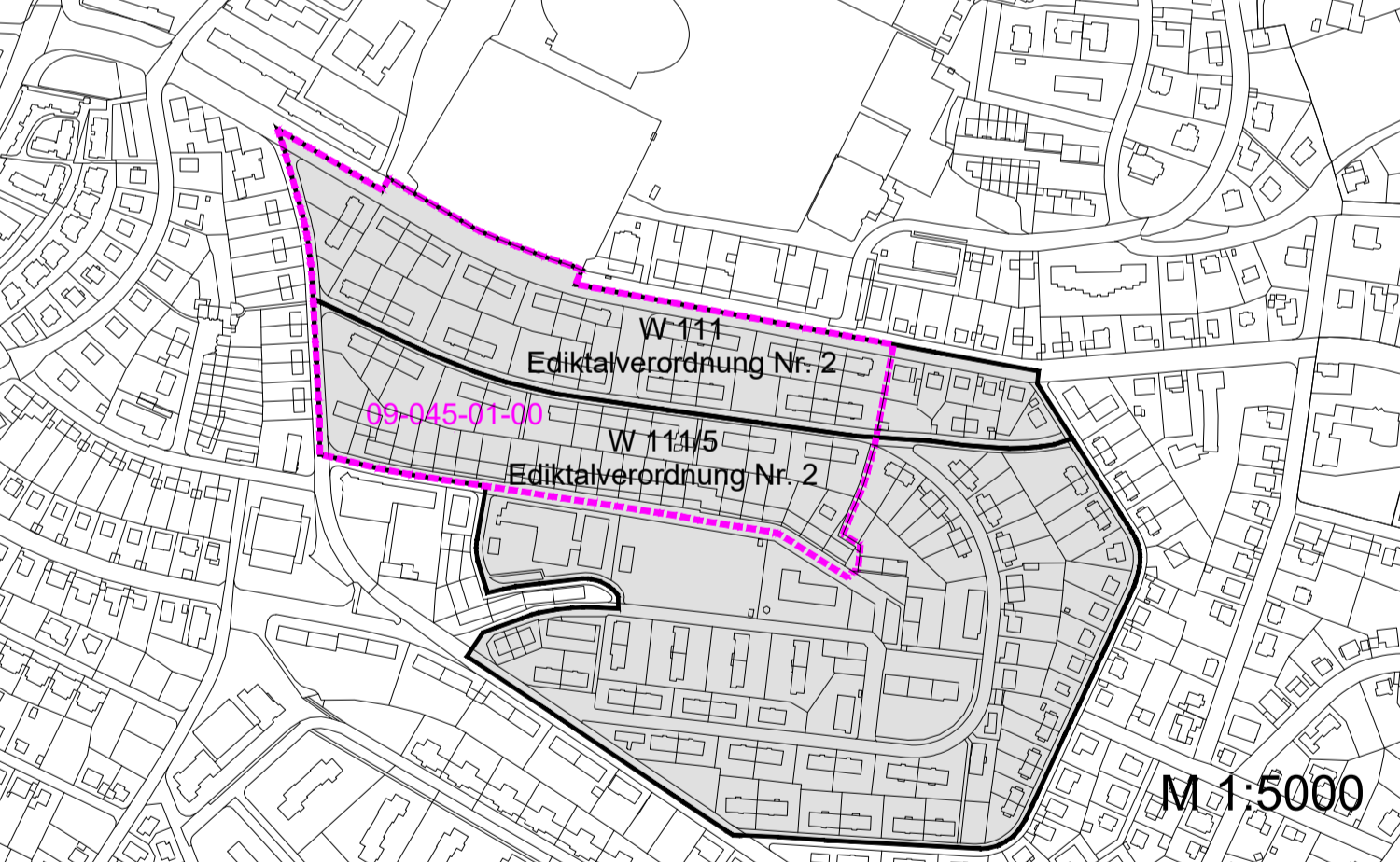
BPI 09-045-01-00  
Johann-Sebastian-Bach-Straße - Ziegeleistraße



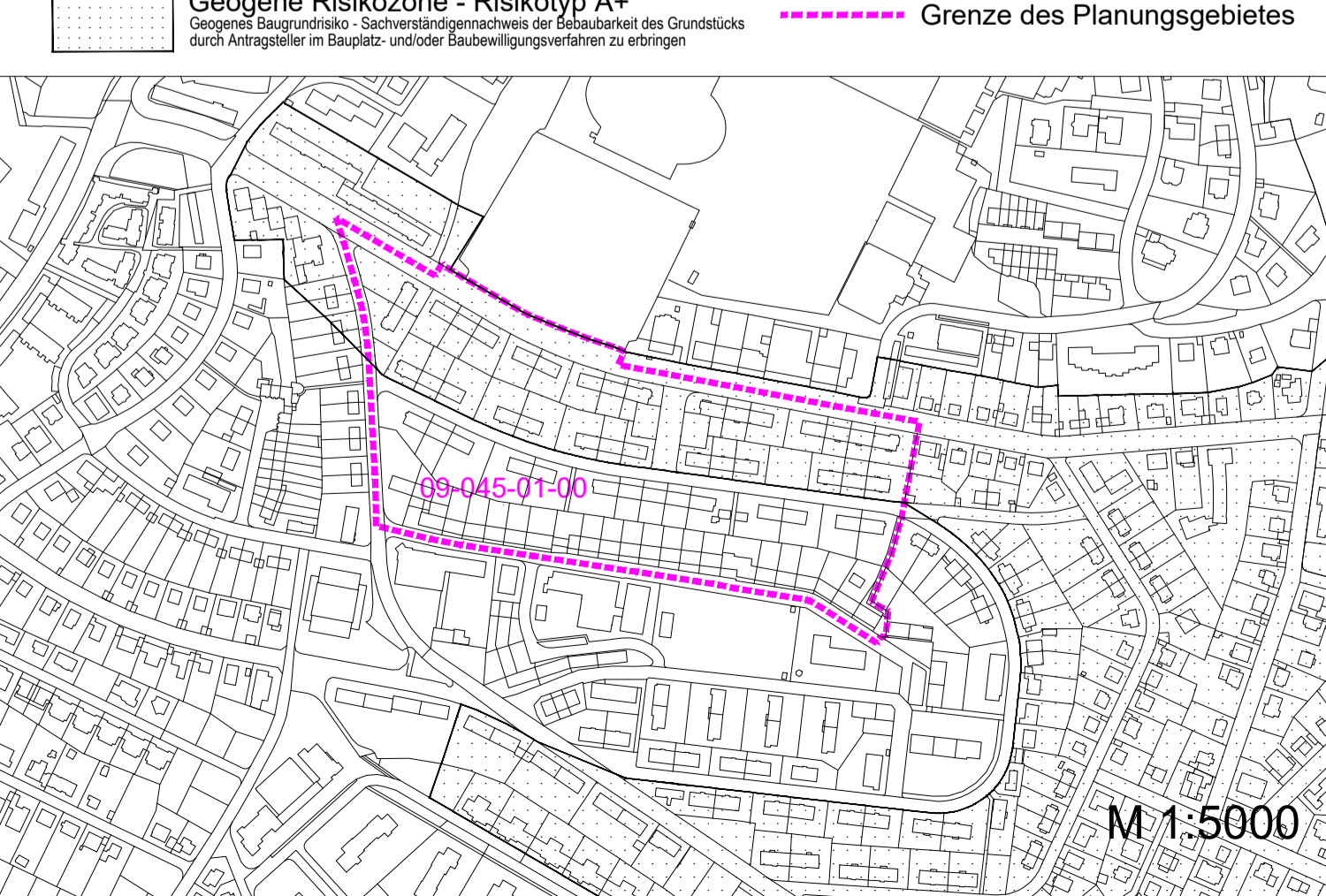
Beauftragter: Strecker MArch. eh. gezeichnet: Jakubek am 14.11.2024  
Abteilungsleiter Stadtplanung D Kolothich am  
Direktor Planung, Technik und Umwelt Dr.-Ing. Neumann eh.



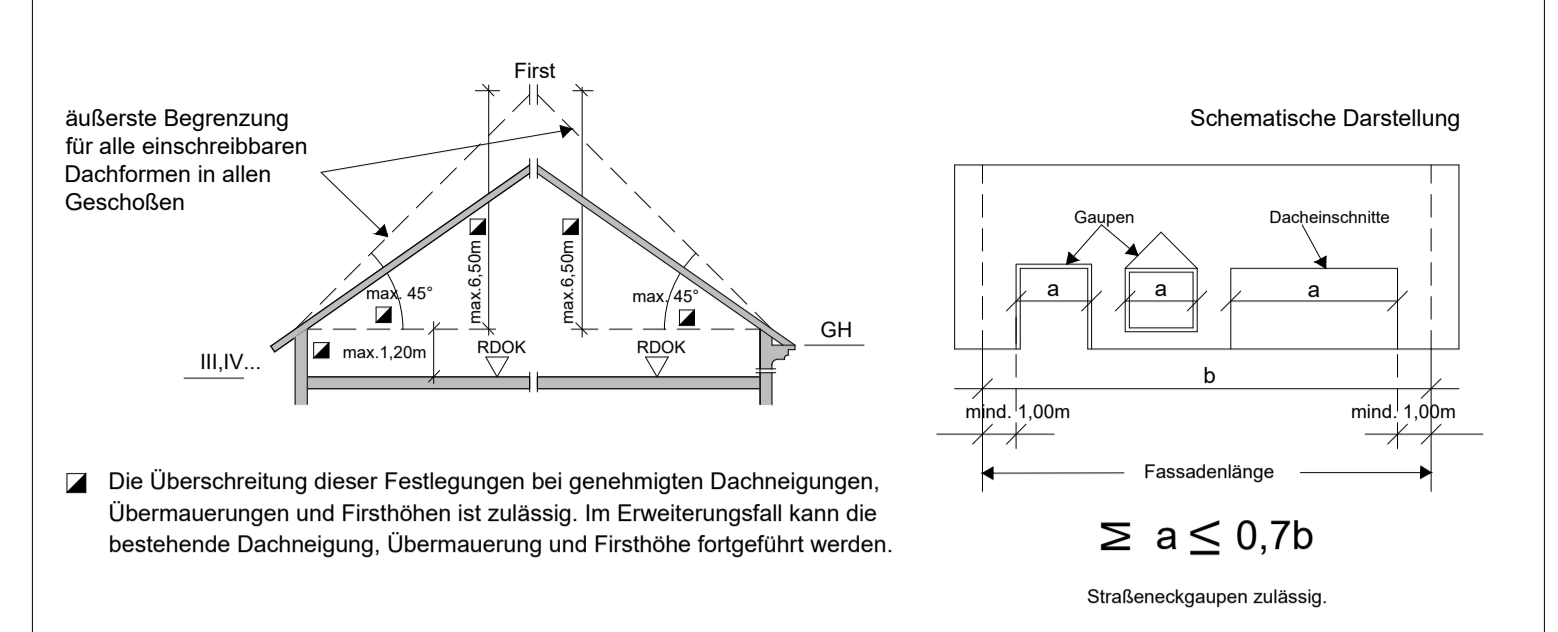
### ABGRENZUNG PLANUNGSGBIET - RWS, BEBAUUNGSPLÄNE



### ERSICHTLICHMACHUNG GEOGENES BAUGRUNDRISSIKO

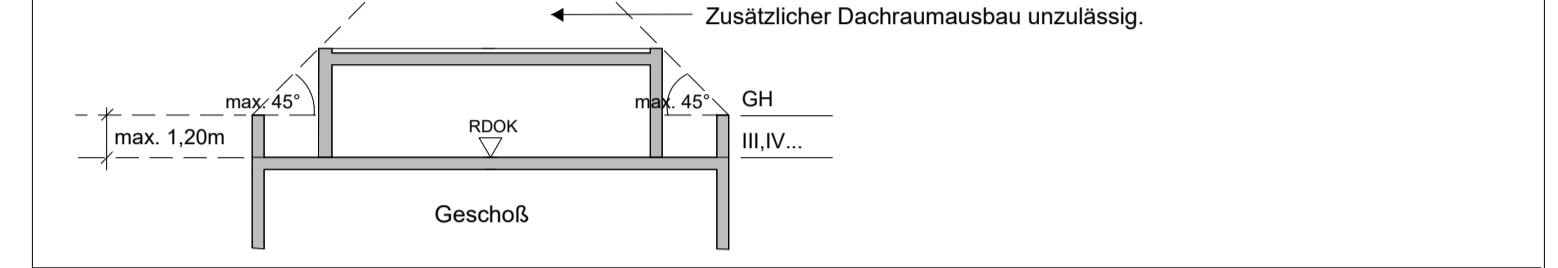


### VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

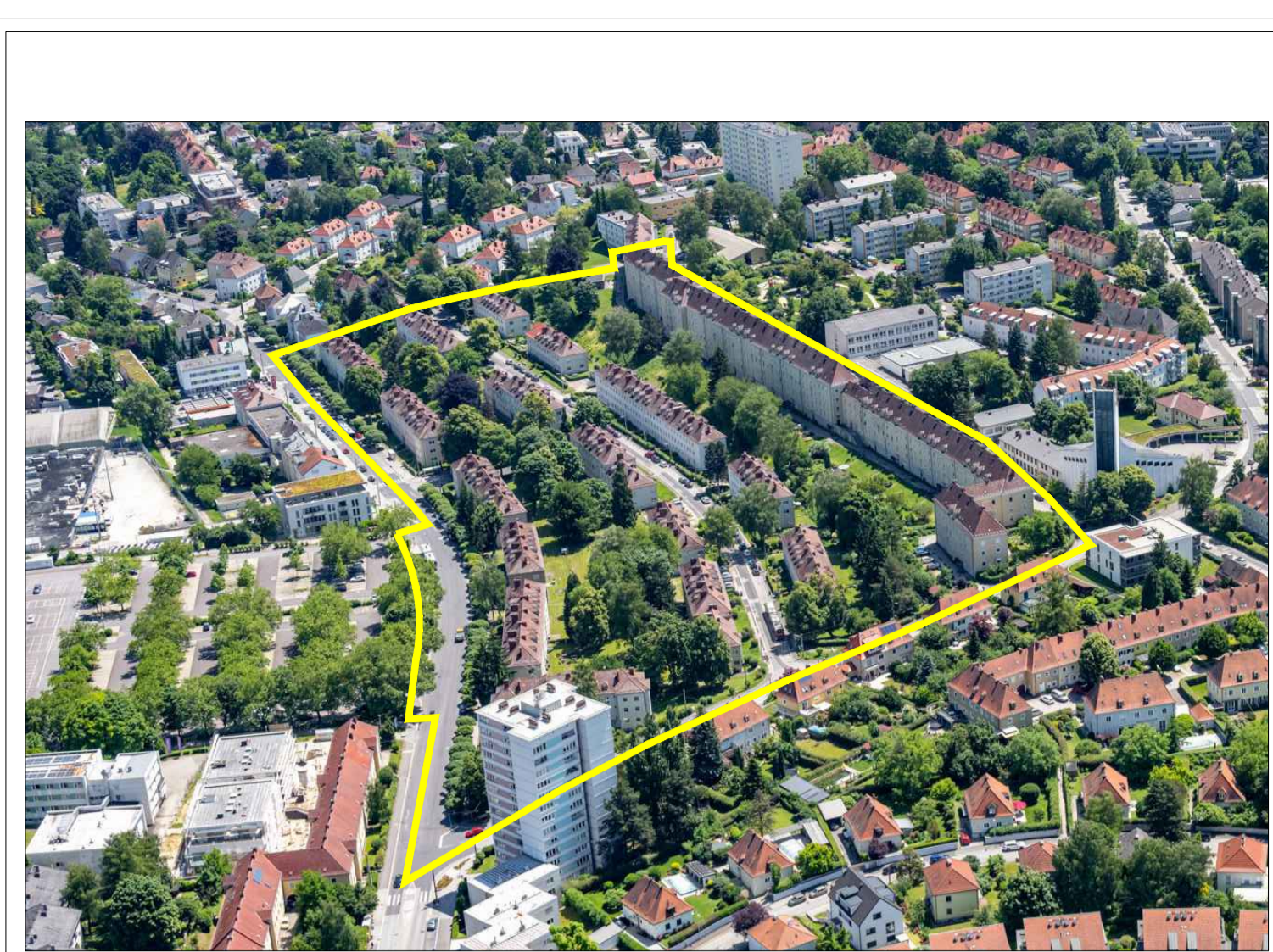
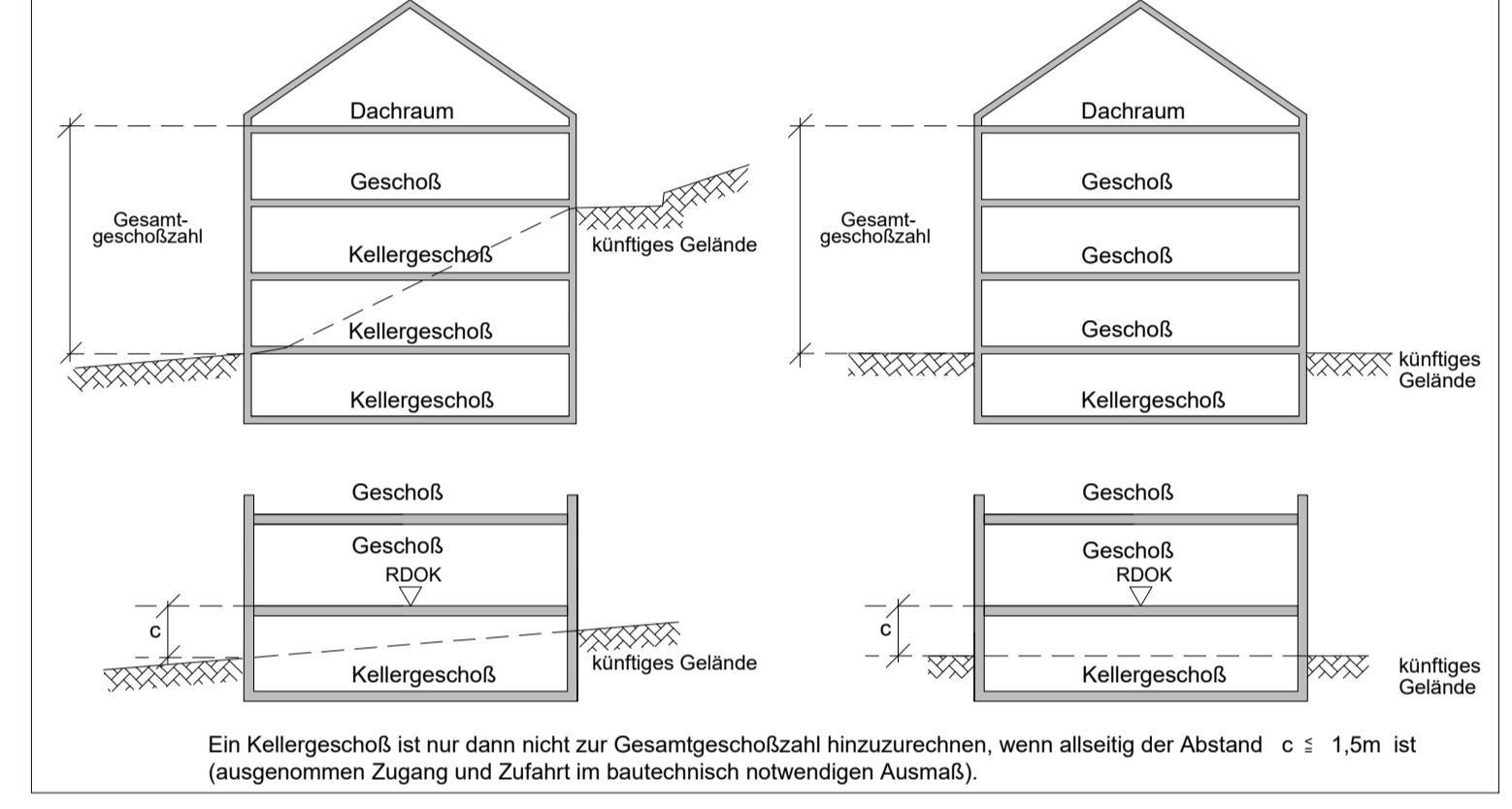


### ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES GESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.

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

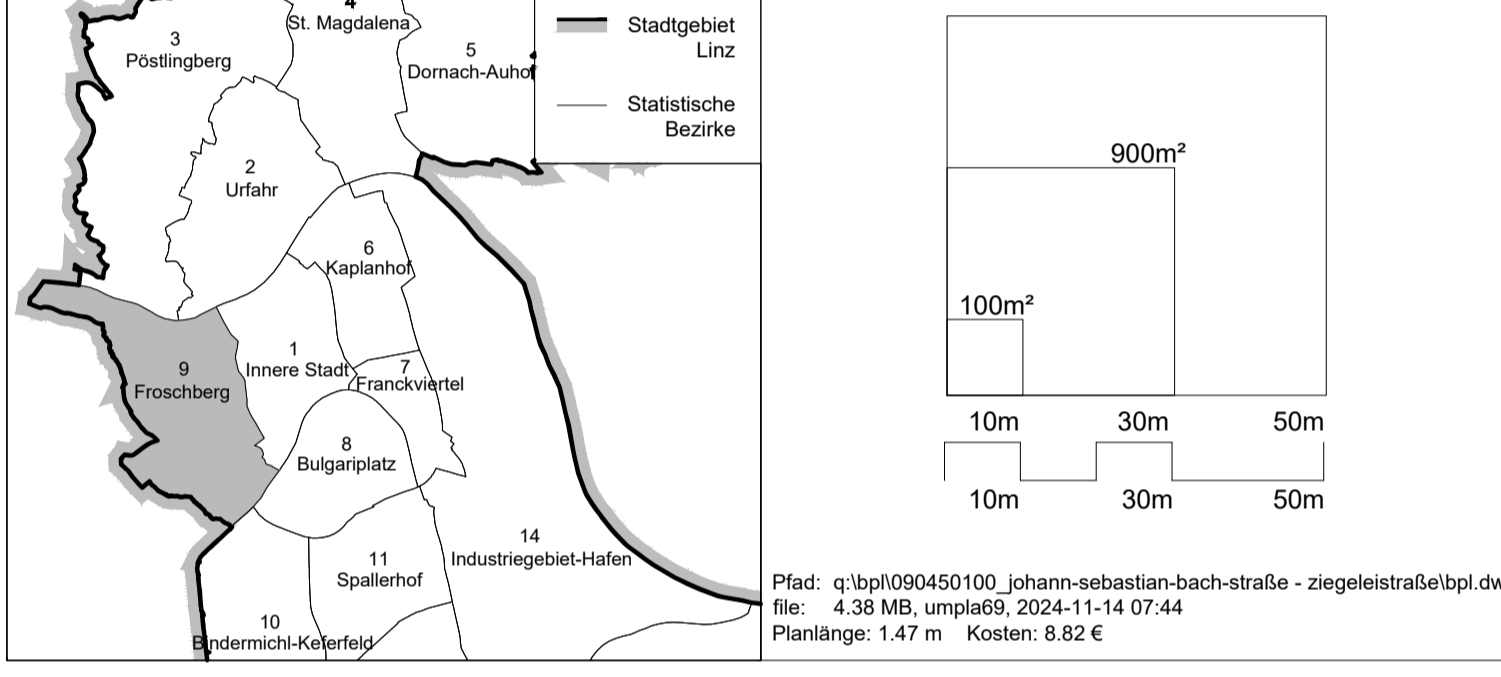


### GESAMTGESCHOSSZAHL



### 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  
Freigelegt: Planung, Technik und Umwelt / P.H.Rech2023  
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright: Planning, Technik und Umwelt - P.H.  
Eine Weitergabe oder Veräußerung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).



### BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

**FROSCHEBERG**  
**09-045-01-00**  
Stad. Bezirk Baubüro Stamplan Änderung

**STAMMPLAN**  
Johann-Sebastian-Bach-Straße - Ziegeleistraße  
M 1:1000 Fläche 68.091 m<sup>2</sup>

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE**  
Aufgabe von bis

**BESCHLUSS**  
DES GEMEINDERATES  
Zahl Datum

**GENEHMIGUNG**  
DER OÖ. LANDESRÉGIERUNG

**KUNDMACHUNG**  
Kundmachung vom  
Anschlag am  
Abnahme  
Rechtswirksam ab

**VERORDNUNGSPRÜFUNG**  
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESRÉGIERUNG

**PLANVERFASSER**  
Magistrat der Landeshauptstadt Linz  
Planung, Technik und Umwelt

Beauftragter: Strecker MArch. eh. gezeichnet: Jakubek am 14.11.2024  
Abteilungsleiter Stadtplanung D Kolothich am  
Direktor Planung, Technik und Umwelt Dr.-Ing. Neumann eh.

