

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

PICHLING

ÄNDERUNG

16-076-01-01

Pichlinger Straße

Stat. Bezirk Baublock Stammplan Änderung

begrenzt durch den Linienzug



in teilweiser Abänderung des BPI ST 123/7

KG: Pichling

M 1:1000

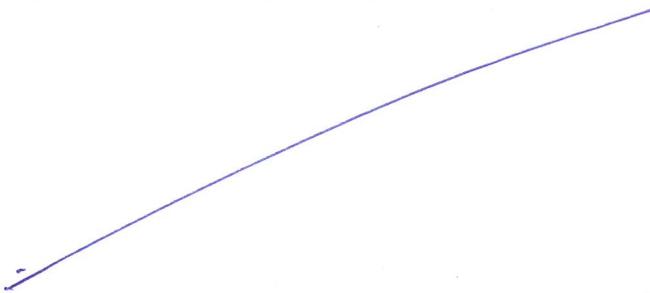
Fläche 7595 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

BESCHLUSS
DES GEMEINDERATES

Auflage von bis

Zahl **77**
Datum **02. JULI 2015**



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung vom **03. AUG. 2015** *Abk. 15*
Anschlag am **03. AUG. 2015**
Abnahme am **09. AUG. 2015**
Rechtswirksam ab **04. AUG. 2015**

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ
STADTPLANUNG LINZ

Bearbeiter Wurm eh.
Abteilungsleiter Bebauungsplanung
OBR D.I. Lueger eh.

gezeichnet Obermair
geändert

am 20.01.2015
am

Leiter Stadtplanung Linz
SR D.I. Albrecht eh.

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
mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche (GVF)
GL mit überwiegend Lebens- und Genussmittel
GM mit gemischtem Warenangebot
GF ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)

-  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

-  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 Ländefläche

- 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 (Tiefgarage unter mehreren
Hauptbaukörpern zulässig)
- (s)g Sonderform der geschlossenen Bauweise (Bebauung
straßenseitig fortlaufend von Nachbargrundgrenze zu
Nachbargrundgrenze bzw. bis zur ausgewiesenen
Baufuchtlinie)

- (1),(2) Gesamtgeschoßzahl bei bestehenden Bauten und
Anlagen

- III,IV ... Gesamtgeschoßzahl als Höchstgrenze

-  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

-  Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze

-  Grundflächenzahl in Prozent als Höchstgrenze

-  Baumassenzahl als Höchstgrenze

- GGF ... m² max. Gesamtgeschoßfläche (m²)

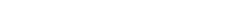
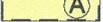
- G oberirdische Garage

- A Abstellplatz

- DRU Dachraumausbau unzulässig

- DGU Dachgeschoßausbau unzulässig

- ZGU zurückgesetztes Geschoß unzulässig

-  Straßenfluchtlinie
-  Grenzlinie
-  Baufluchtlinie
-  anbauverbindliche Straßenfluchtlinie
-  anbauverbindliche Baufluchtlinie
-  Kanalverlauf mit Einstiegschächten
und Schutzbereich
-  Grenze des Wasserschutzgebietes
-  Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen
Einsatzfahrzeuge
-  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
-  Höhenangabe GH im Bezugspunkt
gilt bis zur Pfeilspitze
-  Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein
Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH
allseits
-  Höhengichtlinien
-  Altbestand (Gesamtgeschoßzahl)
-  Abbruch, bei Neubau eines Hauptgebäudes, Zubau zum
bestehenden Hauptgebäude oder Errichtung eines
Nebengebäudes abzutragen -
nur Abbruch, Sanierung, Instandsetzung zulässig
-  Altbestand, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzutragen -
Zubauten unzulässig
-  oberirdische Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische
überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig, ausgenommen
eingehauste Tiefgaragenzu- und Abfahrten
-  Versiegelungen, Baumaßnahmen und unterirdische
Einbauten unzulässig, ausgenommen Abbruch und
infrastrukturelle Maßnahmen
-  Befestigter Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
-  Radweg, Fußweg
-  Gefahrenzone Wald -
beschränkte gutachtensabhängige Bebaubarkeit
-  Denkmalschutz
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes

- Baum Baumgruppe Strauchgruppe

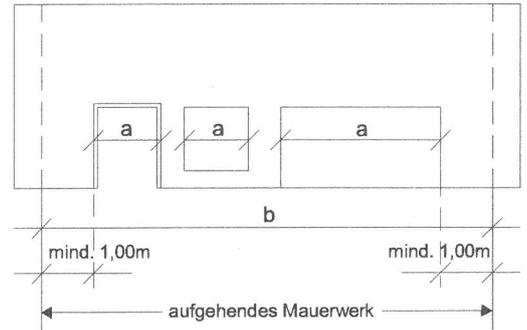
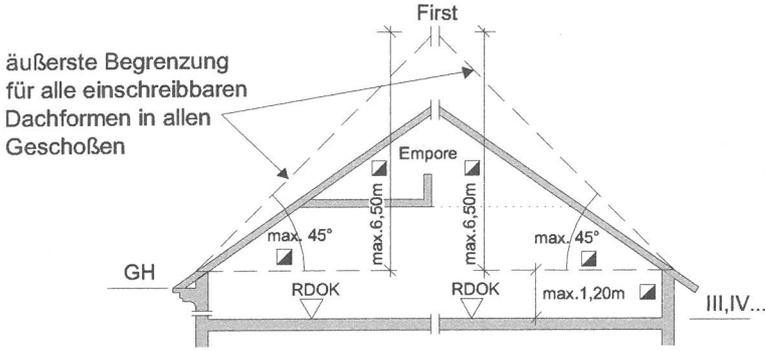
-    zu pflanzen

-    zu erhalten
(besonders erhaltenswert)

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

Mansarddach unzulässig.

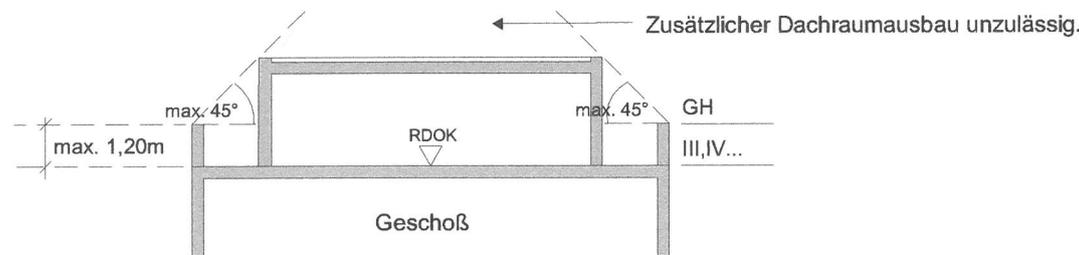
Empore nur bis 50% der theoretisch möglichen Emporenebene zulässig.



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

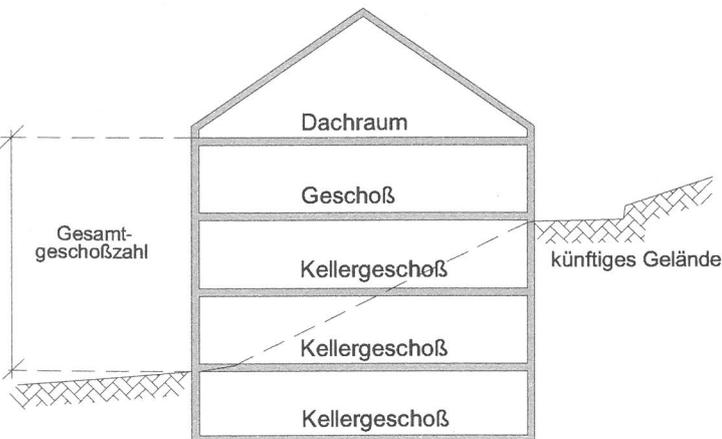
ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES GESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.

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

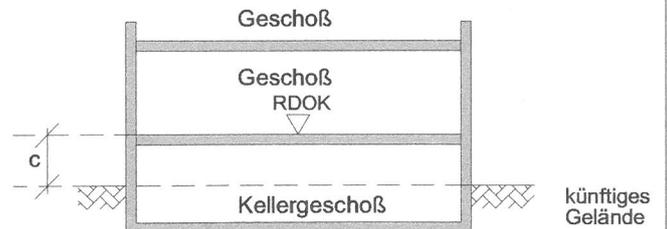
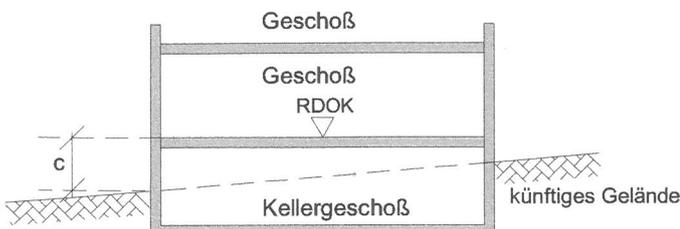
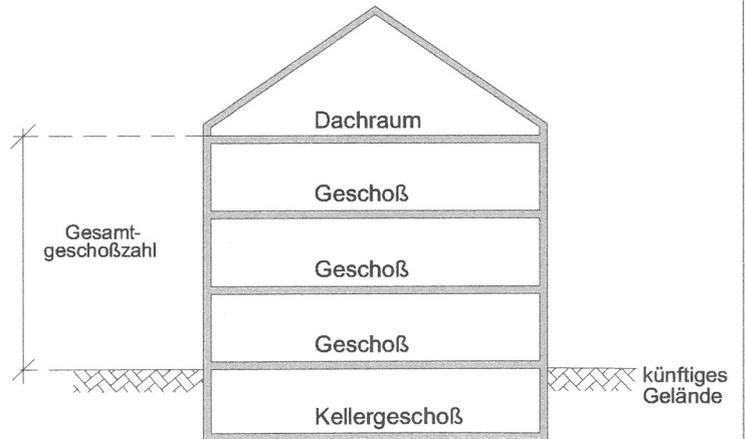


GESAMTGESCHOSSZAHL

Erscheinungsbild im geneigten Gelände



Erscheinungsbild im ebenen Gelände



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

Lärmschutz

Wohnnutzung:

Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile bei Schlafräumen im gesamten Planungsgebiet und bei Aufenthaltsräumen entlang der Pichlinger Straße:

Außenbauteile gesamt	$R'_{res,w}$	41 dB
opake Außenbauteile, das sind Bauteile ohne Fenster und/oder Außentüren (Außenwand, Außendecke, Dachschräge), ausgenommen Feuermauern	R_w	46 dB
Fenster und Außentüren	R_w	36 dB
und vergleichbare Fassadenbauteile*)	$R_w + C_{tr}$	31 dB

Schlafräume müssen im gesamten Planungsgebiet mit einer technischen Lüftungsmöglichkeit ausgestattet sein.

Wichtige Hinweise und Erläuterungen:

- Ergeben sich bei dem tatsächlichen Bauvorhaben geringere schalltechnische Anforderungen als in obigen Tabellen angeführt, dann ist im Baubewilligungsverfahren ein schalltechnisches Projekt mit der tatsächlichen Immissionsbelastung und ein Nachweis über die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen gem. der OIB-Richtlinie Nr. 5 „Schallschutz“ des Österreichischen Institutes für Bautechnik vorzulegen. Bei Beurteilungspegel $L_{A,r}$ unter 50 dB zur Nachtzeit kann die technische Lüftungsmöglichkeit entfallen.
- Bei einem Flächenanteil der Fenster und/oder Außentüren sowie vergleichbarer Fassadenbauteile von mehr als 30 % der Außenfläche dieses Raumes gelten nicht die entsprechenden Tabellenwerte - im Baubewilligungsverfahren ist eine gesonderte schalltechnische Berechnung zur Erfüllung des angeführten $R'_{res,w}$ vorzulegen.

$L_{A,r}$ Der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche (Straße, Schiene) ist der auf die Bezugszeit (Tag oder Nacht) bezogene A-bewertete energieäquivalente Dauerschallpegel. (Bei Schienenverkehr - ohne Vershub - ist dieser mit einem Abzug von 5 dB, dem sog. Schienenbonus, zu versehen.)

$R'_{res,w}$ bewertetes resultierendes Bau-Schalldämmmaß

R_w bewertetes Schalldämmmaß

C_{tr} Spektrum-Anpassungswert für Verkehrslärm

HINWEISE

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

MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

Glashäuser, Garten- und Gerätehütten sowie ähnliche Nebengebäude mit einer bebauten Grundfläche bis zu 25 m² sind außerhalb der Baufluchtlinien, nicht jedoch im 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie(n) und bei mehr als 12 m² bebauter Grundfläche auch nicht innerhalb eines Abstandes von 3 m zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen, zulässig.

Das Ausmaß der mit Nebengebäuden und Schutzdächern bebauten Fläche des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstückes darf 10 % dessen Gesamtfläche nicht übersteigen und - wenn die Hauptbebauung Wohnzwecken dient - insgesamt höchstens 100 m² betragen.

Bebaubare Grundflächen von Hauptgebäuden pro Bauplatz mit max. 200 m² zulässig.

Pro Bauplatz ist max. 1 Hauptgebäude zulässig.

Pro Hauptgebäude sind max. 3 Wohn- bzw. Büroeinheiten zulässig. Selbstständige zusätzliche Büros, Praxen, Geschäfte oder ähnliche Einrichtungen sind auf die Wohnungsanzahl anzurechnen.

Erdgeschoßige Windfänge bis max 5 m² Grundrissfläche sind außerhalb der Baufluchtlinien zulässig.

Die Tiefgaragenein(aus)fahrten und -rampen 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 sind außerhalb der Baufluchtlinien mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

Innerhalb eines Abstandes von 3 m zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen ist die Errichtung von Teilen des Hauptbaukörpers unzulässig.

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).

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 Brandmauern, 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.

Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für die Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.

