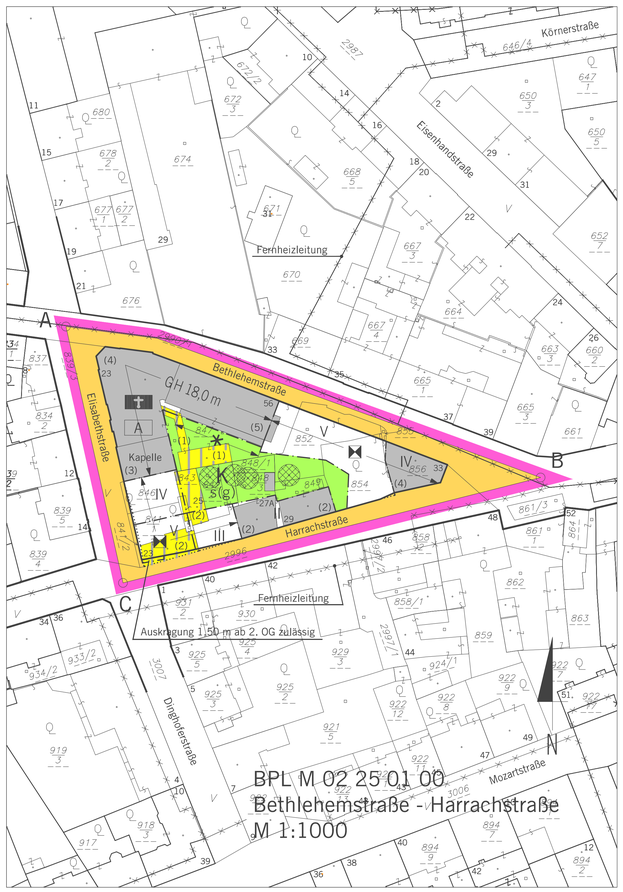


3. MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

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

Die Tiefgarageneinfahrten und -rampen sind im Innenhof emissionsabschirmend zu überdecken und zu begrünen, sofern dem nicht Gründe des Ortsbildes entgegenstehen.

Freitreppen und Notstiegen sind außerhalb der Baufluchtlinien zulässig.

Die Grundstücksgrenzen gelten als Bauplatzgrenzen im Sinne des § 3 Abs. 3 OÖ. BauO 1994. Davon abweichende Änderungen von Bauplätzen und bebauten Grundstücken (Teilung oder Vereinigung von Grundstücken) bleiben zulässig.

* Ausnahme von der Gaupenlänge.

Begrünung

Mit einem durchgehenden Grünstreifen sowie mit Bäumen und/oder Sträuchern sind zu bepflanzen:
- die rückwärtigen Bauplatzgrenzen
- der Bereich vor fensterlosen Außenmauern
- die Innenhöfe

Bestehender Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten.

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 500 m² vollendeter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Baum über durchgehend gewachsenem Boden zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Bei Neu- und Zubauten von Hauptgebäuden mit einer verbauten Fläche über 100 m² sind Dachflächen bei einer Neigung bis 20 Grad, ausgenommen Flugdächer, zu begrünen, es sei denn, der verbleibende Anteil der Grünflächen an der Bauplatzfläche beträgt zumindest 0,6.
Unter Grünflächen sind Rasenflächen, bepflanzte Flächen und Kinderspielplätze zu verstehen. Erschließungswege, Wäscheplätze sowie Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünte Fassadenflächen können als Ausgleichsflächen herangezogen werden.

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.

Die Versiegelung der Hof- und Vorgartenflächen ist unzulässig. Unter Versiegelung versteht man die Herstellung einer Oberflächenbefestigung mit wasserundurchlässigem Aufbau (z.B.: Asphalt, Beton, Platten auf Unterbeton, Pflasterungen ohne wasserdurchlässige Fugen). Unter Hoffläche ist der Bereich zwischen innerer Baufluchtlinie, rückwärtiger und seitlicher Bauplatzgrenze anzusehen.

Ruhender Verkehr

Die Errichtung von Abstellplätzen, oberirdischen Garagen und überdachten baulichen Anlagen (Flugdächer, Carports u.ä.) ist unzulässig:
- im Bereich zwischen innerer Baufluchtlinie, rückwärtiger und seitlicher Bauplatzgrenze (Innenhof)
- im EG der Hauptbaukörper

Lärmschutz

Für Neu- und Zubauten mit Auswirkungen auf die straßenseitige Fassade von Wohn- und Bürogebäuden entlang der Elisabethstraße sind folgende Festlegungen aufzunehmen.n

	Wohngebäude	Bürogebäude
- Außenbauteile mit Fenstern und/oder Außentüren R´res, w	48 dB	43 dB
- Fenster und Außentüren R´w	43 dB	38 dB
Rw + Ctr	38 dB	33 dB
- Feuermauer (je Wand) R´w	52 dB	52 dB
- Decken und Wände gegen Dachböden R´w	47 dB	42 dB
- Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen R´w	52 dB	47 dB

Für Neu- und Zubauten mit Auswirkungen auf die straßenseitige Fassade von Wohngebäuden entlang der Harrachstraße und der Bethlehemstraße sind folgende Festlegungen aufzunehmen.

- Außenbauteile mit Fenstern und/oder Außentüren R´res, w	43 dB
- Fenster und Außentüren R´w	38 dB
Rw + Ctr	33 dB
- Feuermauer (je Wand) R´w	52 dB
- Decken und Wände gegen Dachböden R´w	47 dB
- Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen R´w	52 dB

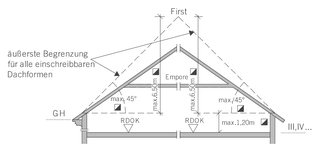
- Diese Anforderungen gelten nicht nur für die straßenseitige Fassade, sondern auch für die im rechten Winkel zur Straße liegenden Außenwände der Gebäude.

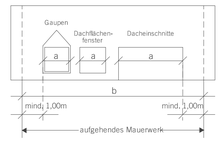
- Im Baubewilligungsverfahren für Wohngebäude und Bürogebäude ist der Nachweis über die geschoßweise Einhaltung der genannten Mindestschallschutzanforderungen zu erbringen.

- Besonders schutzwürdige Räume (insbesondere Kranken-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind möglichst straßenabgewandt auszurichten. Sollte dies nicht möglich sein, so müssen in Schlaf- und Kinderzimmern ausreichend dimensionierte Schalldämmlüfter gemäß ÖNORM B 8115, Teil 2, eingebaut werden.

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

Mansarddach unzulässig.
Empore nur bis 50% der theoretisch möglichen Emporenebene zulässig.

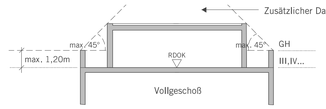




$\geqq a \leq b/2$

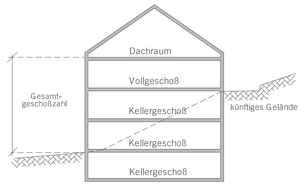
◪ Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachneigungen, Übermauerungen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden.

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

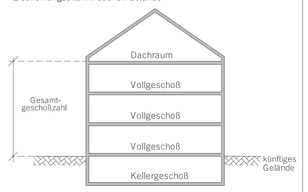


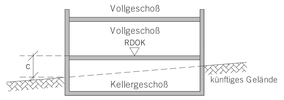
GESAMTGESCHOSSZAHL

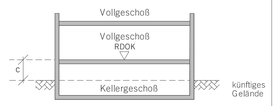
Erscheinungsbild im geneigten Gelände



Erscheinungsbild im ebenen Gelände







Ein Kellergeschoß ist nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen, wenn allseitig der Abstand ≦ c 1,5m ist.

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 für betriebliche Nutzung unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung.
B	Betriebsbaugebiet
I	Industriegebiet
K	Kerngebiet
GL	Gebiet für Geschäftsbauten mit überwiegend Lebens- u. Genussmittel, Mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche, (GVF)
GM	Gebiet für Geschäftsbauten mit gemischtem Warenangebot. Mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche, (GVF)
GF	Gebiet für Geschäftsbauten ohne Lebens- u. Genussmittel (Fachmärkte), Mit Angabe der max.Gesamtverkaufsfläche, (GVF)
GR	Grünland
L	Ländefläche
SO	Sondergebiete des Baulandes mit Angabe der Zweckbestimmung
o	offene Bauweise
gk	gekuppelte Bauweise
gr	Gruppenbauweise
g	geschlossene Bauweise
(s)o	Sonderform einer offenen Bauweise (Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze situiert werden)
(s)gk	Sonderbauweise mit selbständigen Hauptbaukörpern in gekuppelter Form
(s)gr	Sonderbauweise mit selbständigen Hauptbaukörpern in Gruppen (Tiefgarage unter mehreren Hauptbaukörpern zulässig)
(s)g	Sonderform einer 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.ü.A.	Höhenangabe - Meter über Adria
RDOK	Rohdeckenoberkante
17,48a	Hausnummer
0,5	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
50	Grundflächenzahl in Prozent als Höchstgrenze
2,0	Baumassenzahl als Höchstgrenze
BGFL	Bruttogeschoßfläche
G	oberirdische Garage
A	Abstellplatz
GU	oberirdische Garagen unzulässig
AU	Abstellplätze unzulässig
DRU	Dachraumausbau unzulässig
DGU	Dachgeschoßausbau unzulässig
FD	Flugdach
VD	Vordach
R'res,w	bewertetes resultierendes Bau-Schalldämm-Maß
R'w	bewertetes Bauschalldämm-Maß
Rw	bewertetes Schalldämm-Maß
Ctr	Spektrum-Anpassungswert für Verkehrslärm

- Straßenfluchtlinie
- Grenzlinie
- Baufluchtlinie
- anbauverbindliche Straßenfluchtlinie
- anbauverbindliche Baufluchtlinie
- Kanalverlauf mit Einstiegsschächten
- Grenze des Wasserschutzgebietes
- See- und Flussuferschutzzone
- Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen Einsatzfahrzeuge
- aufzulassende Straßenfluchtlinie
- Grenze des Stadtgebietes
- zulässige Bauplatzgrenze (Lage unverbindlich)
- aufzulassende Grundstücksgrenze
- verbindliche Bauplatzfläche
- Höhenangabe GH im Bezugspunkt gilt bis zur Pfeilspitze
- Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH für Straßenseite
- Höhenschichtlinien

- (3) Altbestand mit Zahl der Vollgeschoße
- (A) Abbruch
- (3) Altbestand: Im Falle der Realisierung der straßenseitigen Hauptbebauung abzutragen
- Abstellplätze, oberirdische Garagen und überdachte bauliche Anlagen unzulässig
- Ablagerungen jeder Art, Versiegelungen, Baumaßnahmen (ausgenommen Abbruch) und unterirdische Einbauten unzulässig
- Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
- Fahrverbot für Kraftfahrzeuge
- Gefahrenzone Wald - beschränkte gutachtensabhängige Bebaubarkeit
- (3) Denkmalschutz (gem. § 3 Denkmalschutzgesetz)
- öffentliches Gut
- nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes
- DGU + DRU nur Flachdach zulässig
- Seelsorgeeinrichtung
- A Altersheim

Baum Baumgruppe Strauchgruppe

- zu pflanzen
- zu erhalten

1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet im Ausmaß von 6.433 m2 liegt im statistischen Bezirk 02, Rathausviertel, KG Linz, und wird nördlich und östlich durch die Bethlehemstraße, südlich durch die Harrachstraße und westlich durch die Elisabethstraße begrenzt.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

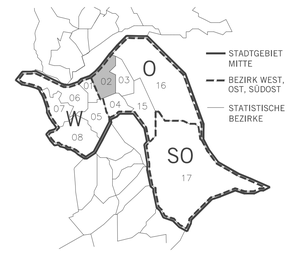
Die städtebauliche Struktur ist an der Elisabethstraße und an der Bethlehemstraße durch das Alten- und Pflegeheim Haus Karl Borromäus (Caritas) mit großteils klassizistischer Fassade und an der Ecke Bethlehemstraße/Harrachstraße durch ein architektonisch anspruchsvolles Wohngebäude aus den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts geprägt. In der Harrachstraße zur Ecke Elisabethstraße ist ein desolates Bauobjekt vorhanden und weiter östlich sind an der gleichen Straßenfluchtlinie zwei zweigeschoßige Altbauten situiert die Wohnzwecken dienen. Im Hofbereich befindet sich ein kleines, älteres Bauobjekt sowie eines jüngeren Datums, dass einen kleinen Saal mit Verbindungsgang zum Altenheim enthält.

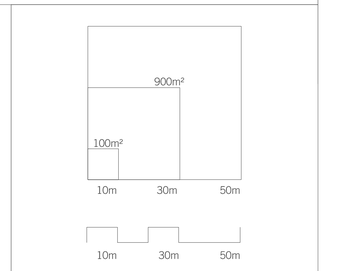
Situation im Planungsgebiet

Im Planungsgebiet ist an der Elisabethstraße und Bethlehemstraße über Eck gebaut ein Altenheim vorhanden, dass in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts erweitert wurde. Anschließend besteht bis zum Haus an der spitzen Ecke mit der Harrachstraße eine Baulücke. Weitere zwei Baulücken sind an der Harrachstrasse, wo zweigeschoßige Altbauten vorherrschen, sowie eine Baulücke ist an der Elisabethstraße im Anschluss an das Altenheim vorhanden. Der Hofbereich beinhaltet zwei kleine Bauobjekte und hohen alten Baumbestand.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Abbruch der Bauobjekte im Innenhof sowie des Altbestandes an der Harrachstraße zur Ecke Elisabethstraße und Einplanung einer Tiefgarage mit begrünter Dachfläche. Schließung der Blockrandbebauung an der Elisabeth-, der Bethlehem- und großteils an der Harrachstraße zur Schaffung eines ruhigen, vom Verkehrslärm abgeschirmten Innenhofes. Festlegung eines Bepflanzungsgebotes mit Bäumen und Sträuchern. Verbot der Errichtung von oberirdischen Abstellplätzen mit oder ohne Schutzdächer und von Garagen im Innenhof.





BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

STAMMPLAN

Stadtplanung	Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung
M	02	25	01	00

BETHLEHEMSTRASSE-HARRACHSTRASSE

begrenzt durch den Linienzug A-B-C-A

KG. LINZ

M 1:1000 Fläche 6.433 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflage	von	bis
	30.12.2002	27.01.2003

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Zahl	F1
Datum	06.03.2003

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom 14.04.2003 - ABL 7
Anschlag	am 14.04.2003
Abnahme	am 30.04.2003
Rechtswirksam	ab 15.04.2003

RUNDSIEGEL VIZEBÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Planverfasser

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT

Bearbeiter D.I. Arch. Rammer eh.

Abteilungsleiter Stadtplanung Mitte OBR D.I. Lueger eh.

Amtsleiter Planungsamt OBR D.I. Luftensteiner eh.

gezeichnet	Arthofer	am 26.09.2002
geändert	Arthofer	am 15.10.2002