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

Erdgeschoßige Windfänge bis max. 10 m² Grundrissfläche sind außerhalb der Baufluchtlinien zulässig.

Loggien und Wintergärten sind erdgeschossig mit einer Tiefe bis max. 3 m, bei den darüberliegenden Vollgeschoßen bis max. 2 m außerhalb der inneren Baufluchtlinie, jedoch nicht im gesetzlichen Seitenabstand (Bauwich), zulässig.

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.

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).

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

Bei Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen ist im Bereich des erhaltenswerten Baumbestandes eine dem Stand der Technik entsprechende (mind. jedoch Kronendurchmesser große) Aussparung über durchgehend gewachsenem Boden freizuhalten.

Bei Neu- und Zubauten von Hauptgebäuden mit einer verbauten Fläche über 250 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 uä.) ist unzulässig:
- im Bereich zwischen innerer Baufluchtlinie, rückwärtiger und seitlicher Bauplatzgrenze (Innenhof)
- in Vorgärten
- im EG der Hauptbaukörper

Lärmschutz

Für Neu- und Zubauten mit Auswirkungen auf die Fassade von Wohngebäuden und Bürogebäuden im mit " ● "-gekennzeichneten Bereich des Planungsgebietes sind für die Fassaden folgende Festlegungen aufzunehmen:

	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

Erläuterungen:
R´res, w bewertetes resultierendes Bau-Schalldämmmaß
R´w bewertetes Bau-Schalldämmaß
Rw bewertetes Schalldämmmaß
Ctr Spektrum-Anpassungswert für Verkehrslärm

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

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

Für Neu- und Zubauten mit Auswirkungen auf die Fassade von Wohngebäuden im Planungsgebiet, welche nicht gekennzeichnet sind, sind für die straßenseitigen Fassaden folgende Festlegungen aufzunehmen:

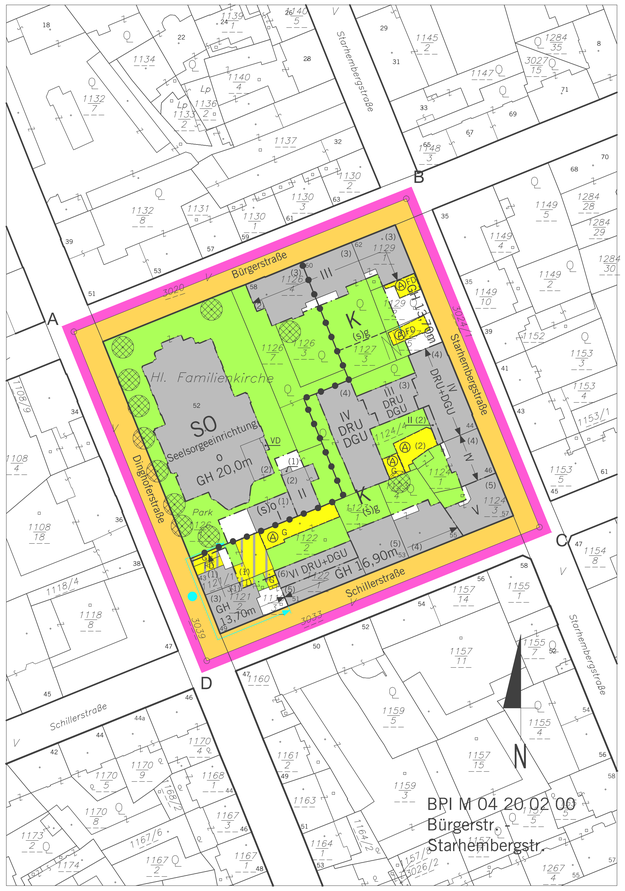
- Außenbauteile mit Fenstern und/oder Außentüren R´res, w	43 dB
- Fenster und Außentüren R´w	38 dB
Rw + Ctr	33 dB
- Feuermauer (je Wand) R´w	52 dB
- Decken und Wände gegen Dachböden R´w	47 dB
- Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen R´w	52 dB

Erläuterungen:
R´res, w bewertetes resultierendes Bau-Schalldämmmaß
R´w bewertetes Bau-Schalldämmaß
Rw bewertetes Schalldämmmaß
Ctr Spektrum-Anpassungswert für Verkehrslärm

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

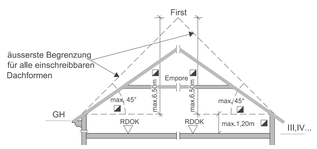
- Besonders schutzwürdige Räume (insbesondere Schlafzimmer und Kinderzimmer) sind möglichst straßenabgewandt auszurichten. Sollte dies nicht möglich sein, so müssen in Schlaf- und Kinderzimmern ausreichend dimensionierte Schalldämmlüfter gemäß ÖNORM B 8115, Teil 2 eingebaut werden.

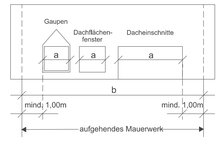
Für Neu- und Zubauten mit Auswirkungen auf die Fassade von Bürogebäuden im Planungsgebiet, welche nicht gekennzeichnet sind, sind für die straßenseitigen Fassaden die gesetzlichen Mindestanforderungen ausreichend.



VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

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

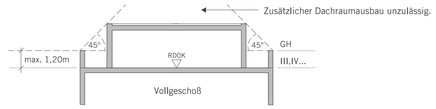




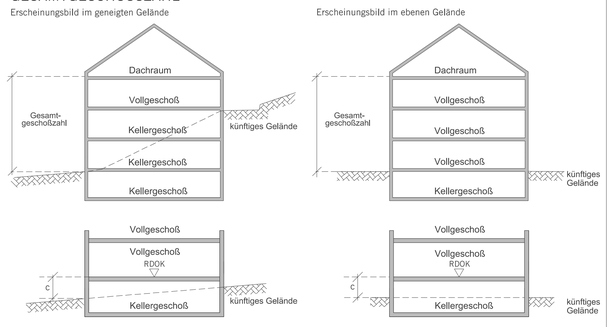
$\geqq a \leqq b/2$

◪ 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



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

1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet im Ausmaß von 13.487m² liegt im statistischen Bezirk 04, Neustadtviertel, Katastralgemeinde Linz, und wird nördlich durch die Bürgerstraße, östlich durch die Starhembergstraße, südlich durch die Schillerstraße und westlich durch die Dinghoferstraße begrenzt.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

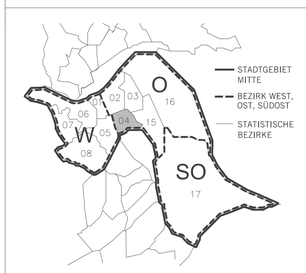
Die städtebaulichen Struktur wird durch den freistehenden Kirchenbau im nordwestlichen Planungsbereich, sowie durch die für das Viertel typischen Blockrandbebauung an der Bürger-, Starhemberg- u. Schillerstraße geprägt. Die Anlage der seinerzeitig landwirtschaftlich genutzen Flächen zur städtischen Struktur mit voranginger Wohnnutzung erfolgte Ende des 19. Jahrhunderts.

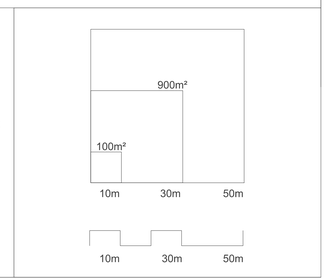
Situation im Planungsgebiet

Die bauliche Entwicklung des Planungsgebietes ist weitgehend abgeschlossen, sodass sich Veränderungen überwiegend auf Zu- und Umbauten bzw. drei noch mögliche Baulückenschließungen beschränken.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Die vorrangige Zielsetzung ist die Erhaltung und Sicherung des Gebietscharakters durch entsprechend abgestimmte Planungsfestlegungen unter Einarbeitung der Aussagen des Grünflächenplanes 1991 und der Lärmschutzmaßnahmen gem. der Richtlinien "Lärmschutz an Straßen". Diese Vorgaben sollen einerseits bauliche Veränderungen und strukturelle Verbesserungsmaßnahmen (insbesondere beim Objekt Starhembergstr. 44 durch Reduzierung der extremen baulichen Dichte) an den überwiegend vorhandenen Bestandsbauten (Errichungszeit 1890 - 1970) und andererseits auch die Errichtung von Neubauten bzw. Ersatzbauten nach modernen Architektur- u. Planungsgesichtspunkten ermöglichen.





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 Haupt-baukörpern 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
17,48⌂	Hausnummer
GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl in Prozent als Höchstgrenze
BMZ	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
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

(3) Altbestand mit Zahl der Vollgeschoße
Ⓐ Abbruch
(3) Altbestand: Im Falle der Realisierung der straßenseitigen Hauptbebauung abzutragen
Abstellplätze, oberirdische Garagen und überdachte bauliche Anlagen unzulässig
Ablagerungen jeder Art, Versiegelungen, Grabungsarbeiten, Baumaßnahmen und unterirdische Einbauten unzulässig
Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
Fahrverbot für Kraftfahrzeuge
(3) Denkmalschutz (gem. § 3 Denkmalschutzgesetz)
öffentliches Gut
nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes

Baum Baumgruppe Strauchgruppe
zu pflanzen
zu erhalten

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

STAMMPLAN

M	04	20	02	00
Stadtplanung	Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung

begrenzt durch den Linienzug A-B-C-D-A

KG. LINZ

Bürgerstraße - Starhembergstraße

in gänzlicher Änderung des BPL M 04 20 01 00 (KDM: 24.05.1993)

M 1:1000 Fläche 13.487m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflage	von	bis	
	01.10.2001	-	29.10.2001

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS
DES GEMEINDERATES

Zahl	I 10
Datum	18.04.2002

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom	13.05.2002 - ABL 9
Anschlag	am	13.05.2002
Abnahme	am	29.05.2002
Rechtswirksam	ab	14.05.2002

RUNDSIEGEL VIZEBÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Planverfasser
MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT

Bearbeiter tAR Ing. Tomitza, eh.
Abteilungsleiter Stadtplanung Mitte OBR D.I. Lueger eh.
Amtsleiter Planungsamt OBR D.I. Luftensteiner eh.

gezeichnet Anzinger am 16.02.2001
geändert Arthofer am 20.06.2001