MASSNAHMEN: (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN IM PLANUNGSGEBIET)

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

BAULICHE MASSNAHMEN:
Loggien und Wintergärten sind erdgeschoßig mit einer Tiefe bis max. 3 m, bei den darüberliegenden Vollgeschoßen bis max. 2 m außerhalb der inneren Baufluchtlinie zulässig.

Erdgeschoßige Windfänge bis max. 10 m2 Grundrißfläche dürfen außerhalb der Baufluchtlinien errichtet werden.

RUHENDER VERKEHR:
Die Errichtung von Abstellplätzen in Höfen und Vorgärten ist bis auf den ausgewiesenen Bereich der Grundstücke 3027/8 und 1284/11 unzulässig.

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und mit Schutzdächern versehenen Abstellplätzen in Höfen und Vorgärten ist unzulässig.

Die Versiegelung der Hofflächen ist – ausgenommen die Stellplätze auf den Parzellen 3027/8 und 1284/11 – unzulässig. Unter Versiegelung versteht man die Herstellung einer Oberflächenbefestigung mit wasserundurchlässigem Aufbau (z.B.: Asphalt, Beton, Platten auf Unterbeton, Pflasterung ohne wasser–durchlässige Fugen).

BEGRÜNUNG:
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. Unter Dachbegrünung ist eine Dachausführung zu verstehen, welche als oberste Schicht des Dachaufbaus eine Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm und organische Pflanzen auf mindestens 80 % der Fläche verteilt aufweist.

Die Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen sind – ausgenommen die Stellplätze auf den Parzellen 3027/8 und 1284/11 – 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).

Die Tiefgaragenzu– und abfahrten sind im Innenhof emmisonsabschirmend zu überdecken und zu begrünen (ausgenommen die bestehende Tiefgaragenzu– und abfahrt am Grst. 3027/8), sofern dem nicht Gründe des Ortsbildes entgegenstehen.

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

Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Zufahrten, Zugänge, befestigte Vorplätze uä. im Vorgarten bis zu einem Ausmaß von 50% der Fläche (Berechnungsgrundlage ist eine Vorgartentiefe von 5 m).

Bestehender Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten.

LÄRMSCHUTZ:
Für den mit dem ■ Symbol gekennzeichneten Bereich gilt:

Bei Neu–, Zu– und Umbauten von Wohngebäuden (Wohngebäude, –heime, Hotels, Schulen, Kindergärten und dgl.) entlang der Goethestraße und der Khevenhüllerstraße gelten in Bezug auf zu schützende Räume folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile:

R'res,w für die Außenbauteile einschließlich Fenster und Außentüren:	43 dB
R'w für Fenster und Außentüren:	38 dB
R'w+Ctr für Fenster und Außentüren:	33 dB
R'w für Decken und Wände gegen Dachböden:	47 dB
R'w für Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen:	52 dB
R'w für Feuermauern (je Wand):	52 dB

Bei Neu–, Zu– und Umbauten von Bürogebäuden entlang der Goethestraße und der Khevenhüllerstraße gelten in Bezug auf zu schützende Räume folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile:

R'res,w für die Außenbauteile einschließlich Fenster und Außentüren:	38 dB
R'w für Fenster und Außentüren:	33 dB
R'w+Ctr für Fenster und Außentüren:	28 dB
R'w für Decken und Wände gegen Dachböden:	42 dB
R'w für Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen:	52 dB
R'w für Feuermauern (je Wand):	47 dB

Erläuterungen:

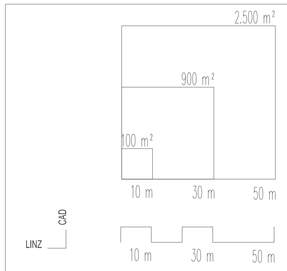
R'res,w	bewertetes resultierendes Bau–Schalldämm–Maß am Bau
R'w	bewertetes Schalldämm–Maß
Ctr	Spektrum–Anpassungswert für Verkehrslärm

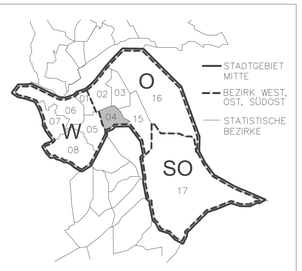
Diese Anforderungen gelten nicht nur für die straßenseitige Fassade, sondern auch für die im rechten Winkel zur Straße liegenden Außenwände der Gebäude.

Besonders schutzwürdige Räume (Schlaf– und Kinderzimmer) sind ausschließlich straßenabgewandt auszurichten.

Die bestehende Tiefgaragenzu– und abfahrt am Grundstück 3027/8 ist schall–technisch abzuschirmen.

Im Baubewilligungsverfahren für Wohn– und Bürogebäude ist der Nachweis über die Einhaltung der genannten Mindestschallschutzanforderungen zu erbringen.

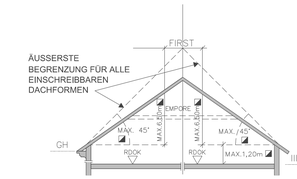


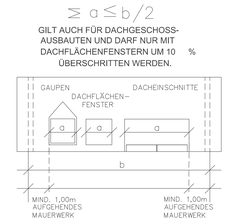


STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN:

Die städtische Entwicklung hat sich im Bereich des Betrachtungsgebietes in den letzten Jahren völlig geändert. Während in früheren Jahren die Raika an einer städtebaulichen Randzone angesiedelt war, befindet sich der Ort heute in einer Zone der städtischen Verdichtung. Der Bau des Design Centers und die Errichtung des Europaplatzes mit dem nötigen städtebaulichen Abschluss nördlich des Platzes gibt heute dem Ort ein besonderes Gepräge.
Die geplanten Baumaßnahmen der Raika befinden sich an dem städtischen Ringstraßensystem, welches an der Khevenhüllerstraße und der Blumauerstraße verläuft. Außerdem wird aufgrund des Verkehrsentwicklungskonzeptes die City – S – Bahn unmittelbar am Rande der Kreuzung Franckstraße – Blumauerstraße – Goethestraße – Khevenhüllerstraße geführt, sodass sich eine künftige Zentrumserweiterung abzeichnet. Weiters ist aus der Sicht der Raika aus ökonomischen Gründen eine Konzentration an diesem Ort als richtig anzusehen. Das örtliche Entwicklungskonzept sieht in diesem Bereich eine Erweiterung der Kernzone vor. Eine vielfältige Nutzungsmischung ist demnach anzustreben. Aus übergeordneter Sicht ist daher der Ort geeignet vielfältige Funktionen zu erfüllen.

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUMAUSBAU



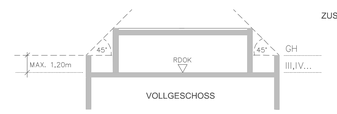


MANSARDDACH UNZULÄSSIG

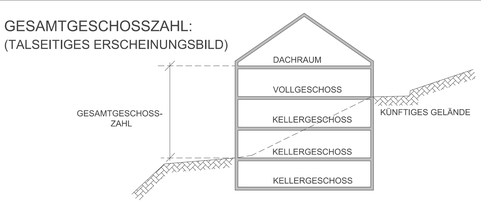
EMPORE NUR BIS 50% DER THEORETISCH MÖGLICHEN EMPORENEBENE ZULÄSSIG.

◪ DIE ÜBERSCHREITUNG DIESER FESTLEGUNGEN BEI BESTEHENDEN DACHAUSBAUTEN UND BEI BESTEHENDEN AUSBAUFÄHIGEN DÄCHERN IST ZULÄSSIG. IM ERWEITERUNGSFALL KANN DIE BESTEHENDE ÜBERMAUERUNG UND DACHNEIGUNG FORTGEFÜHRT WERDEN.

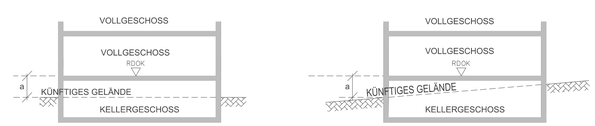
ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES VOLLGESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG:



GESAMTGESCHOSSZAHL:
(TALSEITIGES ERSCHEINUNGSBILD)



EIN KELLERGESCHOSS IST NUR DANN NICHT ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL HINZUZURECHNEN, WENN ALLSEITIG DER ABSTAND a≤1,5m IST.




Marktplatz
Kirchstraße
LICHTENBERG-ORF-LANDESSTUDIO
Platz
M 15 04 01 00
M 04 21 01 00
M 04 20 01 00
Schillerstraße
Schillerstraße
Stahrembergstraße
Goethestraße
Goethestraße
Khevenhüllerstraße
Khevenhüllerstraße
Blumauerstraße
Rathausplatz
Platz
M 04 40 01 00
M 15 04 01 01
ORF – Landesstudio
O 108/III
O 104
Park
Park
Park
A
B
C
D
E
F
VORDACH ZULÄSSIG
GH 42 m
GH 23 m
GH 23,5 m
GH 20 m
GH 16 m
GH 20 m
GH 5 m
K
MAX. 20 A ZULÄSSIG VORDACH ZULÄSSIG
NUR GLÄSERNER VERBINDUNGSBAU ZULÄSSIG
GH 20 m
GH 17 m
GH 22,5 m
AUSKRAGUNG AB 6,0 M ÜBER STRASSENNIVEAU ZULÄSSIG
3027/8
3246
3242/2
3243
3024/2
1284/90
1284/97
1284/91
1284/96
1284/98
1284/95
1284/94
1284/93
1284/92
1284/11
1284/86
1273/1
1272/6
1272/5
1271/1
1264/13
1265
1267/10
1267/9
1267/4
1264/14
1264/1
1157/8
1026/2
1157/6
1157/7
1157/5
1155/5
1155/4
1157/15
1157/11
1159/5
1159/3
1157/14
1155/6
1154/13
1154/12
1154/11
1154/10
1154/9
1154/8
1154/7
1154/6
1154/5
1154/4
1153/5
1153/4
1153/3
1153/2
1152/3
1151/1
1149/4
1149/2
1149/3
1148/3
1130/2
1129/2
1127/5
1127/3
1124/4
1124/3
1123/3
1123/2
1124/5
1124/6
1155/7
1155/8
1157/13
1157/12
1157/9
1157/10
1157/4
1157/3
1157/2
1157/1
1164/2
1164/1
1272/4
1272/3
1272/2
1272/1
1284/28
1284/29
1284/30
1284/31
1284/26
1284/27
1284/25
1284/24
1284/23
1284/22
1284/21
1284/20
1284/19
1284/18
1284/17
1284/16
1284/15
1284/14
1284/13
1284/12
1284/10
1284/9
1284/8
1284/7
1284/6
1284/5
1284/4
1284/3
1284/2
1284/1
1284/59
1284/60
1284/61
1284/62
1284/63
1284/64
1284/74
1284/55
1284/56
1284/57
1284/58
1284/79
1284/78
1284/77
1284/76
1284/75
1284/73
1284/72
1284/71
1284/70
1284/69
1284/68
1284/67
1284/66
1284/65
1284/54
1284/53
1284/52
1284/51
1284/50
1284/49
1284/48
1284/47
1284/46
1284/45
1284/44
1284/43
1284/42
1284/41
1284/40
1284/39
1284/38
1284/37
1284/36
1284/35
1284/34
1284/33
1284/32
1284/31
1284/30
1284/29
1284/28
1284/27
1284/26
1284/25
1284/24
1284/23
1284/22
1284/21
1284/20
1284/19
1284/18
1284/17
1284/16
1284/15
1284/14
1284/13
1284/12
1284/11
1284/10
1284/9
1284/8
1284/7
1284/6
1284/5
1284/4
1284/3
1284/2
1284/1
1284/93
1284/94
1284/95
1284/96
1284/97
1284/98
1284/90
1284/91
1284/92