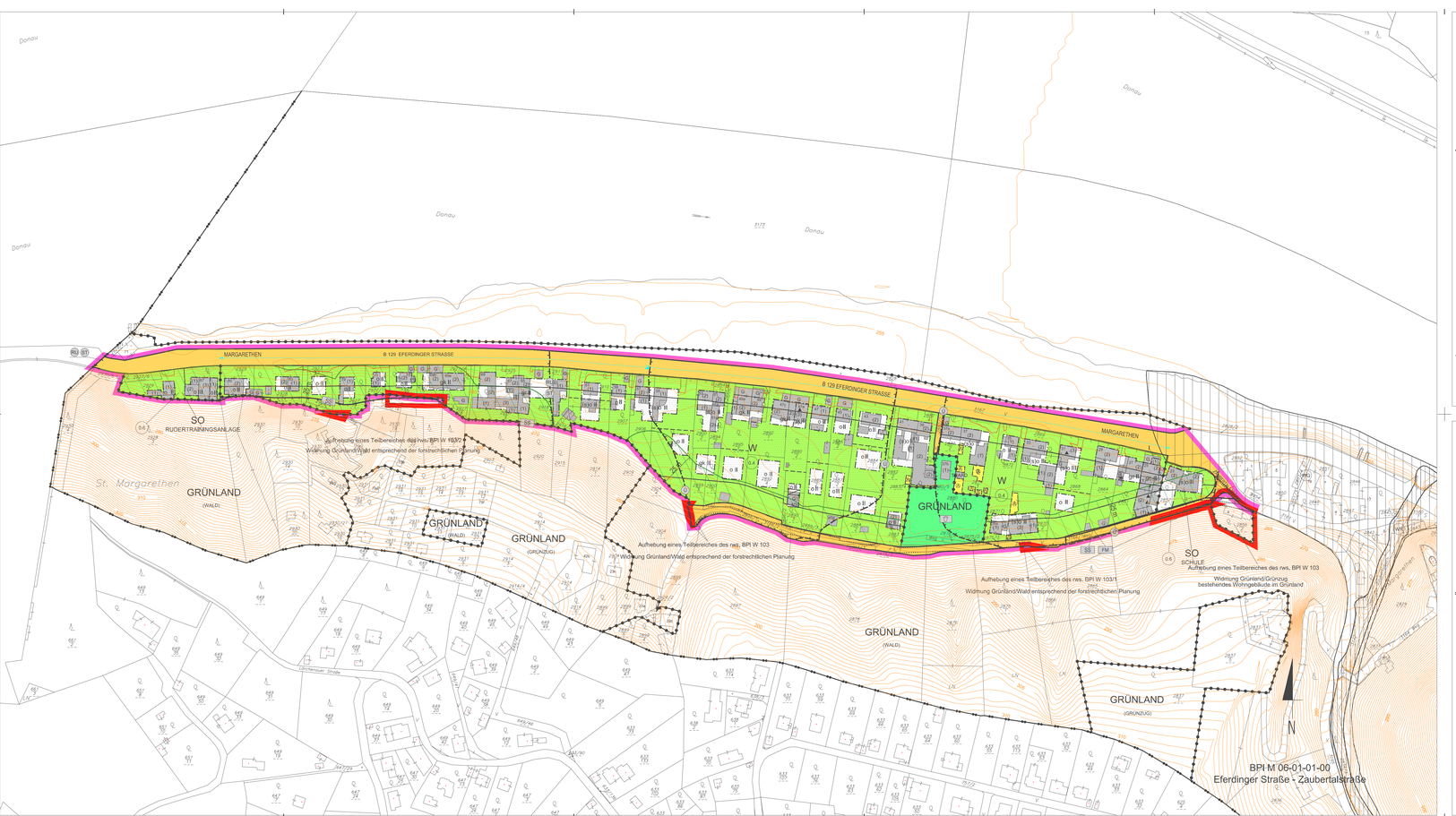


MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

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

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze in der archäologischen Fundzone.

Mit Ausnahme der beiden Sondergebiete des Baulandes (Margarethen 23, 87) sowie der Parz. Nr. 2859 (Margarethen 25) gilt: Bebaubare Grundflächen von Hauptgebäuden pro Bauplatz mit max. 180 m² zulässig.

Mit Ausnahme der beiden Sondergebiete des Baulandes (Margarethen 23, 87) sowie der Parz. Nr. 2859 (Margarethen 25) gilt: Pro Bauplatz ist max. 1 Hauptgebäude zulässig.

Pro Hauptgebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

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

▲ DRU, DGU, ZGU oberhalb des 2. Gesamtgeschoßes (Margarethen 25) bzw. 3. Gesamtgeschoßes (Margarethen 31 und 47a).

Erhaltungsgebot der siedlungscharakteristischen Vorgärten im Bereich zwischen den straßenseitigen Natursteinstützmauern und den Hauptgebäuden. Bauliche Anlagen (ih. nur oberirdische Abstellplätze, Zufahrten, befestigte Vorplätze, Müllräume usw.) sind in einer Länge von max. 30% bezogen auf die Gesamtlänge (Straßenfront) pro Bauplatz zulässig.

Außerhalb des Bereiches mit den straßenseitigen Natursteinstützmauern gilt: oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für KG sind außerhalb der Baufluchtlinien mindestens 5 m von der Straßenbegrenzung abzurücken.

Gästehäuser, 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 (den) Straßenfluchtlinie(n) und bei mehr als 12 m² bebauter Grundfläche auch nicht innerhalb eines Abstandes von 3 m zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen, zulässig.

Werbeanlagen nur bis max. 2 m² Werbefläche, insgesamt nur bis 4 m² Werbefläche pro Bauplatz oder Grundstück zulässig.

In den braunen Hinweisbereichen „ST" und „RU" sind die hangzugewandten Hausmauern (Sockelteile) in Stahlbetonbauweise zu errichten. Zur Verminderung eines Eindringens von Steinen, Bäumen, Baumteilen usw. in das Gebäude sind auf dieser Seite mit Ausnahme von Türen keine Gebäudeöffnungen im Erdgeschossbereich zulässig.

In den braunen Hinweisflächen „ST" sind sämtliche Gebäudeöffnungen mind. 0,20 m über das umliegende Gelände hochzuziehen. Keller sind in wasserdichter Bauweise auszuführen.

In den blauen Vorbehaltsbereichen „SS" und „FM" dürfen Änderungen an der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Anschüttungen) im Interesse der Unterlieger nicht vorgenommen werden. Die Wiaduasstattung ist auf jeden Fall zu erhalten und zu verbessern.

Zum Schutz bestehender und geplanter Objekte auf der Parz.Nr. 2857/4 ist im Südwesten des Grundstückes eine mind. 1,5 m hohe Stahlbetonmauer mit einer Mindestbreite von 30 cm zu errichten. Anstelle dieser Mauer kann auch ein gleichwertiger Steinschlagschutz mit einer Energieaufnahmefähigkeit von mind. 500 Kilojoule errichtet werden.

Begrünung

▲ Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden sind die Dachflächen, ausgenommen Flugdächer, zu begrünen.

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 vorsieht aufweist.

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 vorsieht 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 von einer Bebauung freibleibende 5 m Bereich entlang der Straßenfluchtlinie
- die Bereiche entlang fensterloser Außenmauern

Ausgenommen von diesen Bepflanzungsgeboten sind Feuermauern, 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.

Die Versiegelung der Hof- und Vorgartenflächen ist mit Ausnahme infrastrukturell erforderlicher Einbauten (darunter sind jedoch keine oberirdischen Stellplätze zu verstehen) unzulässig. Unter Versiegelung versteht man die Herstellung einer Oberflächenbefestigung mit wasserundurchlässigem Aufbau (z.B. Asphalt, Beton, Platten auf Unterbeton, Pflasterungen ohne wasserdurchlässige Fugen).

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,5 m sind von der Grenze des öffentlichen Gutes durchgehend mind. 0,5 m abzurücken. Dieser Bereich ist zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind Zugänge, Zufahrten und infrastrukturell notwendige Einbauten. Stützmauern über 1,5 m sind flächendeckend dauerhaft zu begrünen.

Ruhender Verkehr

▲ Die Garagenerschließung ist nur von der Eferdinger Straße aus zulässig (gilt für die Parz.Nr. 2861).

Lärmschutz

Bei Neubauten sowie Zu- und Umbauten, direkt entlang der Eferdinger Bundesstraße sind Schlafräume und Kinderzimmer straßenabgewandt auszurichten.

Für Neubauten sowie Zu- und Umbauten mit Auswirkungen auf die Fassade (dB, Veränderung der Fensterfläche, Errichtung von Balkonen, Erker etc.) sind im Bereich von Wohnräumen für die straßenseitige Fassade und im Bereich von Wohn- und Schlafräumen für die Fassaden im rechten Winkel zur Straße nachfolgende Bestimmungen einzuhalten:

		Wohngebäude
- 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 Dachboden R´w		47 dB
- Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen R´w		52 dB

Erläuterung:
*) Bei einem Fensterflächenanteil von mehr als 30% der Wand- oder Deckfläche sind entsprechend der Anforderung an R´res,w höhere Werte erforderlich. Schallübertragungen über Bauteilnebenwege sind zu berücksichtigen.

R´res,w	bewertetes resultierendes Bau-Schalldämm-Maß
R´w	bewertetes Bauschalldämm-Maß
Rw+Ctr	bewertetes Schalldämm-Maß
Ctr	Spektrumanpassungswert für Verkehrslärm

- Für die lt. BPR-Entwurf geplanten Wohngebäude in ca. 60 m Entfernung von der Eferdinger Bundesstraße sind keine höheren Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile zu stellen.
- Ebenso sind für Bürogebäude keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile zu stellen. Es kann mit den Mindestanforderungen gem. §4 der ÖÖ. Bautechnikverordnung das Auslangen gefunden werden.

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

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

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

a ≤ b/2

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

GESAMTGESCHOSSZAHL

LEGENDE

B	Baufluchtlinie
GF	Gartenfläche
H	Hofgebäude
W	Wohngebäude
WF1	Wohngebäude für mehrgeschoßig förderbare Wohnbauten
WF2	Wohngebäude für Gebäude in verdichteter Flachbauweise
M	Mischgebiet, gemischtes Baugebiet
MB	Mischgebiet, eingeschränktes gemischtes Baugebiet (Ausschluss betriebsintensiver Nutzung unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung)
B	Betriebsgebiet
I	Industriegebiet
K	Kerngebiet
DL	Dorfgebiet, Geschäftsbauten mit überwiegend Letera- u. Genussmittel – mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche (GVF)
GM	Gebiet für Geschäftsbauten mit gemischtem Warensortiment – mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche (GVF)
GF	Gebiet für Geschäftsbauten ohne Letera- und Genussmittel (Fachmärkte) – mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche (GVF)
SO	Sondergebiet des Baulandes mit Angabe der Zweckbestimmung
GR	Grünland
L	Landwirtschaft
o	offene Bauweise
go	gekuppelte Bauweise
g	geschlossene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
bW	Sonderbauweise mit selbständigen Hauptbaukörpern (Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze situiert werden)
bGK	Sonderbauweise mit selbständigen Hauptbaukörpern in gekuppelter Form
bGK	Sonderbauweise mit selbständigen Hauptbaukörpern in geschlossener Form (Reihenhäuser / Lückenbau)
bXg	Sonderform der geschlossenen Bauweise (Bebauung straßenseitig fortlaufend von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze bzw. bis zur ausgewiesenen Baufluchtlinie)
(1),(2)	Gesamtgeschoßzahl bei bestehenden Bauten und Neubauten
W.H.	Gesamtgeschoßzahl als Höchstgrenze
(V)	zwingende Gesamtgeschoßzahl
BBW	Gesamtgeschoßzahl Mindest- und Höchstgrenze
GH	Hauptgesimshöhe als Höchstgrenze
GH	Gesamthöhe als Höchstgrenze
GA	Gehsteigschacht
m.ü.A.	Höhenangabe – Meter über Adria
ROOK	Rohdeckenoberkante
17.45a	Hausnummer
(V)	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
GFZ	Grundflächenzahl in Prozent als Höchstgrenze
ZB	Baumasszahl als Höchstgrenze
GGF ... m²	max. Gesamtgeschoßfläche (m²)
A	Abstellplätze
A	Abstellplätze
DR	Dachrasenabau
DG	Dachgeschoßausbau
ZG	Zurücksetzen Geschoß
VG	Gelbe Gefahrenzone – Wildbach
VR	Rote Gefahrenzone – Wildbach
	Überflutungsgebiet 30- jährliches Hochwasser
	Überflutungsgebiet 100- jährliches Hochwasser
	Straßenfluchtlinie
	Grundlinie
	Baufluchtlinie
	entsiegelte Straßenfluchtlinie
	entsiegelte Baufluchtlinie
	Grenze des Wasserschutzgebietes
	Zu- und Ausfahrtsverbot – ausgenommen Einstellplätze
	aufgelassene Straßenfluchtlinie
	Grenze des Stadtgebietes
	zulässige Baugrenzlinie (Lage unverbindlich)
	aufgelassene Grundstücksgrenze
	Gemeinsamer Baugrenz- Zur und Abschreibung von Grundstücken zulässig, außer wenn dadurch nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen entstehen
GH + .m	Höhenangabe GH im Bezugspunkt gilt bis zur Pfeilspitze
GH + .m	Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH für Straßenseite
	Höhenschichtlinien
20,00	Abstand (Gesamtgeschoßzahl)
20,00	Abbruch, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzubrigen
20,00	Abbestand, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzubrigen
	oberirdische Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für KG unzulässig
	Abkragungen jeder Art, Vorstaffelungen, Baumaßnahmen (ausgenommen Altbrauch) und unterirdische Einbauten unzulässig
	Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
	Radweg, Fußweg
	Gefahrenzone Wildbach, Gefahrenzone Hochwasserabhängige Bobauotheit
	Denkmalschutz (gem. § 3 Denkmalschutzgesetz)
	öffentliche Verkehrsfläche
	nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes
Baum	Baumgruppe Strauchgruppe
	zu pflanzen
	Blauer Vorbehaltsbereich
FM	Fernmeldetechnische Maßnahmen
SS	Sicherstellung der Schutzstrukturen
	Braune Hinweisbereich
RU	Rutschung
ST	Steinschlag
	Überflutungen, Oberflächenwasser ohne Wildbachcharakter

BPl M 06-01-01-00
und Aufhebung eines Teilbereiches der rwv. BPl W 103, W 103/1 und W 103/2, begrenzt durch den roten Linienzug.
Der gelbe eierle rote Linienzug stellen eine ungefähre Situation der Planungsgebietes dar. Der rechtsverbindliche Umgrenzung erfolgt ausschließlich durch den im BPl festgelegten Linienzug.
Datum: 05.07.2002
Freigabe: BMLW/ 62.13/8855/1-1.4/02
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright Stadtplanung Linz - P.H.
Eine Weitergabe oder Veröffentlichung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

STAMMPLAN
M | 06 | 01 | 01 | 00
Stadt | Bezirk | Bezirks | Stammplan | Änderung

Eferdinger Straße - Zaubertalstraße
und Aufhebung eines Teilbereiches der rwv. BPl W 103, W 103/1 und W 103/2, begrenzt durch den Linienzug

begrenzt durch den Linienzug
KG: Linz
M 1:1000 Fläche 57.572 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE
Auflage von 11.07.2008 bis 08.08.2008

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
Zahl FB
Datum 23.4.2009

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

KUNDMACHUNG
Kundmachung von 18.5.2009, Amtsblatt Nr. 10
Anschlag am 18.5.2009
Abnahme am 3.6.2009
Rechtswirksam ab 19.5.2009

RUNDSIEGEL STADTRAT

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ
STADTPLANUNG LINZ

Bearbeiter Mag. Holzgrave eh.
Abteilungsleiter Bebauungsplanung
OBR D.I. Lueger eh.
Leiter Stadtplanung Linz
OBR D.I. Luftensteiner eh.

gezeichnet	Anzinger	am	17.12.1999
gedeckt	Anzinger	am	19.10.2000
geändert	Arthofer	am	17.12.2001
geändert	Arthofer	am	09.12.2002
geändert	Jakubek-Vrljanovic	am	03.02.2005
geändert	Jakubek-Vrljanovic	am	05.02.2008
geändert	Jakubek-Vrljanovic	am	20.02.2008
geändert	Jakubek-Vrljanovic	am	23.04.2009
geändert	Pechlhaak	am	11.2009