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.

◭ Das bestehende Gebäude ist gemäß dem historischen Erscheinungsbild zu erhalten.

Bebaubare Grundflächen von Hauptgebäuden pro Bauplatz mit max. 250 m² zulässig (ausgenommen sind die Parz.Nr. 2342/3, 2344/2, 2346/1 sowie der mit " ◑ " gekennzeichnete Bereich).

Pro Hauptgebäude sind max. 5 Wohneinheiten zulässig (ausgenommen sind die Parz.Nr. 2342/3, 2344/2, 2346/1, 2347/2 sowie der mit " ◑ " gekennzeichnete Bereich).

Bebaubare Grundfläche pro Hauptgebäude einschliesslich Neu- und Zubauten max. 250 m², jedoch max. 2 Objekte mit insgesamt 5 Wohneinheiten zulässig (gilt für den mit " ◑ " gekennzeichnete Bereich).

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

◪ DRU, DGU, ZGU oberhalb des 3. Gesamtgeschoßes.

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 (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.

Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz sind außerhalb der Baufluchtlinien mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken (gilt nicht für die Parz.Nr. 2364).

Die Tiefgaragenein(aus)fahrten und -rampen sind im Innenhof emissionsabschirmend einzuhausen. Die Einhausung ist zu begrünen.

∗ Im Falle der Errichtung eines Hauptgebäudes hat die Erschließung aus dem Tiefen Graben zu erfolgen.

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

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 fensteloser Außenmauern
- die Innenhöfe

Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot 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.

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.

Besonders erhaltenswerte Bäume:

1 Ginkgobaum
2 Tulpenbaum
3 Rotbuche
4 Rotbuche
5 Spitzahorn
6 Tulpenbaum
7 Walnuss
8 Walnuss

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).

Lärmschutz

Für die mit " Ⓧ " gekennzeichneten Bereiche gilt:
Bei Neu- und Zubauten sowie Umbauten von Wohngebäuden, die Auswirkung auf die straßenseitige Fassade haben (z.B. Veränderung der Fensterfläche, Errichtung von Balkonen, Erker etc.), sind Wohn- und Schlafräume entlang der Lessingstraße straßenabgewandt auszurichten.

Sollte dies aus zweckmäßigen Gründen nicht möglich sein (z.B. Schlafräume müssten aufgrund einer Straße im Norden südseitig ausgerichtet werden und Wohnzimmer müssten nordseitig ausgerichtet werden, weil die Baukörperform und -größe keine bessere Raumaufteilung mit ausschließlich Nebenräumen auf der Straßenseite ermöglicht), so müssen die nachfolgend angeführten Festlegungen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile eingehalten werden. Weiters sind Wohn- und Schlafräume entlang der Lessingstraße mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung auszustatten.

Für Neu- und Zubauten sowie Umbauten von Wohngebäuden mit Auswirkungen auf die straßenseitige Fassade (z.B. Veränderung der Fensterfläche, Errichtung von Balkonen, Erker etc.) sind im Bereich von Wohn- und Schlafräumen für die Fassaden der Gebäude entlang der Lessingstraße nachfolgende Bestimmungen einzuhalten:

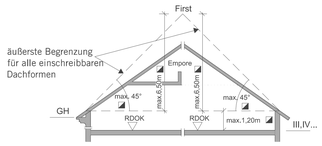
- Außenbauteile mit Fenstern und/oder Außentüren R´res, w		43 dB
- Fenster und Außentüren	R´w	38 dB *)
	Rw+Ctr	33 dB *)
- Feuermauer (je Wand)	R´w	52 dB
- Decken und Wände gegen Dachböden R´w		47 dB
- Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen R´w		52 dB

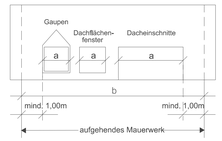
Erläuterung:
*) Bei einem Fensterflächenanteil von mehr als 30% der Wand- oder Dachfläche sind entsprechend der Anforderung an R´res,w höhere Werte erforderlich.
Schallübertragungen über Bauanschlussfugen sind zu berücksichtigen.

R'res,w bewertetes resultierendes Bau-Schalldämm-Maß
R'w bewertetes Bauschalldämm-Maß
Rw bewertetes Schalldämm-Maß
Ctr Spektrum-Anpassungswert für Verkehrslärm

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

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

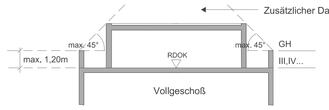




≧ a ≦ b/2

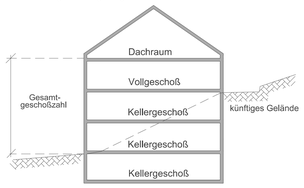
◪ Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachneigungen, Übermauerungen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden.

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

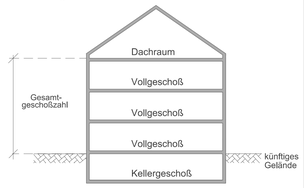


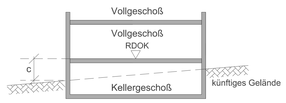
GESAMTGESCHOSSZAHL

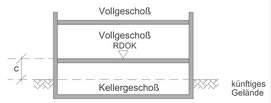
Erscheinungsbild im geneigten Gelände



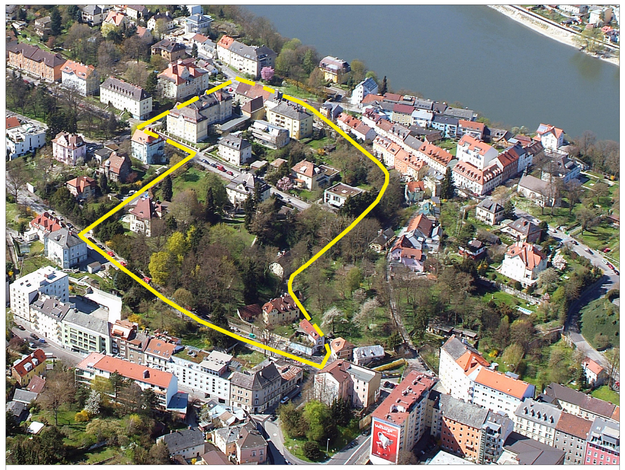
Erscheinungsbild im ebenen Gelände







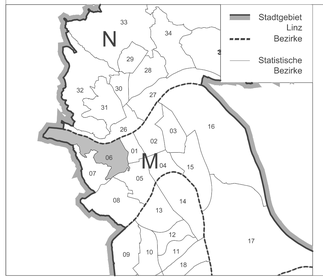
Ein Kellergeschoß ist nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen, wenn allseitig der Abstand c ⩾ 1,5m ist (ausgenommen Zugänge und Zufahrten).

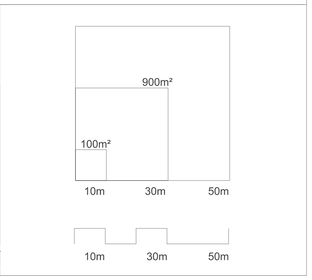


BPl M 06-07-01-02

Der gelbe Linienzug stellt eine ungefähre Situation des Planungsgebietes dar. Die rechtsverbindliche Umgrenzung erfolgt ausschließlich durch den im BPl festgelegten Linienzug.

Datum: 13.04.2007
Freigabe: FOTO: StPL / P.H, BMLV GZ S 90986/14-Recht/2007
Rechte: **Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright Stadtplanung Linz - P.H.**
Eine Weitergabe oder Veräußerung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).







LEGENDE

D Dorfgebiet
WR reines Wohngebiet
W Wohngebiet
WF1 Wohgebiet 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 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- und Genussmittel (Fachmärkte) - mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche (GVF)
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 selbständigen Hauptbaukörpern in gekuppelter Form
(s)gr Sonderbauweise mit selbständigen 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 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 Gehsteigansschnitt
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

GGF ... m² max. Gesamtgeschoßfläche (m²)
G oberirdische Garage
A Abstellplatz
DRU Dachraumausbau unzulässig
DGU Dachgeschoßausbau unzulässig
ZGU zurückgesetztes Geschoß unzulässig

WG Gelbe Gefahrenzone - Wildbach
WR Rote Gefahrenzone - Wildbach

Straßenfluchtlinie
Grenzlinie
Baufluchtlinie
anbauverbindliche Straßenfluchtlinie
anbauverbindliche Baufluchtlinie
Kanalverlauf mit Einstiegsschächten 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 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 allseits
Höhenschichtlinien
(3) Altbestand (Gesamtgeschoßzahl)
A Abbruch, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzutragen
(3) Altbestand, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzutragen
oberirdische Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig
Ablagerungen jeder Art, Versiegelungen, Baumaßnahmen (ausgenommen Abbruch) und unterirdische Einbauten unzulässig
Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
RW / FW Radweg, Fußweg
Gefahrenzone Wald- beschränkte gutachtensabhängige Bebaubarkeit
(3) Denkmalschutz (gem. § 3 Denkmalschutzgesetz)
öffentliche Verkehrsfläche
nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes

Baum Baumgruppe Strauchgruppe
zu pflanzen
zu erhalten

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

ÄNDERUNG

M	06	07	01	02
	Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung

begrenzt durch den Linienzug A-B-C-D-E-F-G-A
KG: Linz

Tiefer Graben

M 1:1000 Fläche 25.429 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflage	von	bis

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS
DES GEMEINDERATES

Zahl	I 5
Datum	27.11.2008

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom	22.12.2008, Amtsblatt Nr. 24
Anschlag	am	22.12.2008
Abnahme	am	7.1.2009
Rechtswirksam	ab	23.12.2008

RUNDSIEGEL STADTRAT

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ
STADTPLANUNG LINZ

Bearbeiter Mag. Holzgreve eh.

Abteilungsleiter Bebauungsplanung
OBR D.I. Lueger eh.

Leiter Stadtplanung Linz
OBR D.I. Luftensteiner eh.

gezeichnet	Pertlwieser Heimo	am 21.11.2007
geändert	Jakubek-Vrljanovic	am 06.03.2008
geändert	Jakubek-Vrljanovic	am 09.10.2008
geändert		am