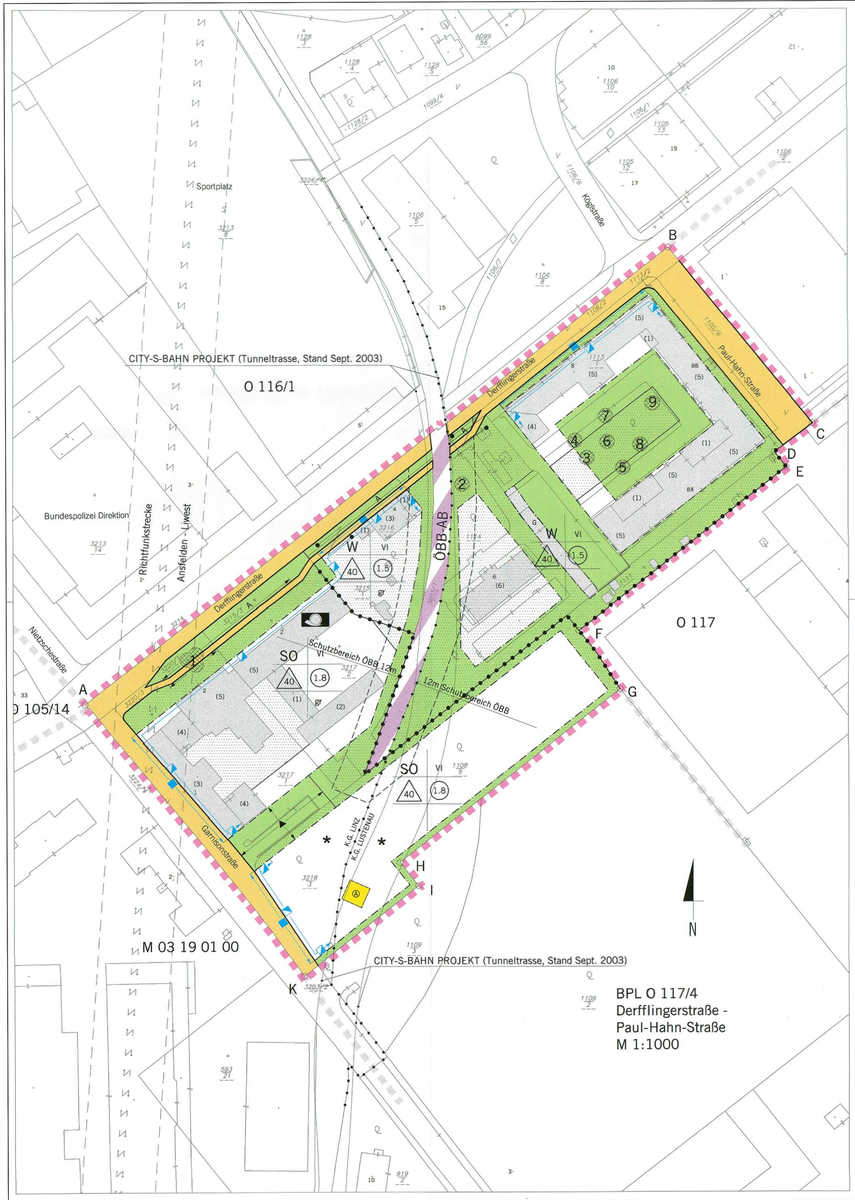


1. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Die bauliche Entwicklung des Planungsgebietes ist im wesentlichen abgeschlossen. Abgesehen vom geplanten Neubau des Fachambulatoriums der OÖ. Gebietskrankenkasse (OÖGKK) südlich des Zahnambulatoriums an der Garnisonstraße sind keine größeren Hochbauvorhaben zu erwarten und auch nicht wünschenswert. Durch eine Hallenstelle beim geplanten Fachambulatorium erhält das Planungsgebiet Anschluss zur geplanten City-S-Bahn, die in weiterer Folge in einfacher Tieferlage zwischen den Objekten Derfflingerstraße 4 und 6 den Planungsbereich queren wird.

Mit der Derfflinger- und Garnisonstraße wird das Planungsgebiet an zwei Seiten von lärmbelastesten Straßenzügen eingefasst. Die vom Amt für Natur und Umwelt (ANU) vorgeschriebenen Lärmschutzmaßnahmen gemäß den Richtlinien „Lärmschutz an Straßen" stellen notwendige Verbesserungsmaßnahmen im Wohnumfeld und bei gewerblichen Nutzungsformen dar.

Lt. Grünflächenplan (GFP) 2001 ist eine ausreichende Durchgrünung gegeben, die mit den gesetzten Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung, Erhaltung von 30 %igem Anteil pro Bauplatz über gewachsenen Boden etc.) zumindest abgesichert werden soll.

Zur Sicherung des Ortsbildes werden in Teilen des Wohngebietes die oberirdischen Stellplätze beschränkt.

2. 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.

✱ Bauvorhaben und -maßnahmen sind mit den Projektanten der City-S-Bahn (ÖBB und deren Rechtsnachfolgern und/oder von diesen Beauftragten) bereits in der Projektierungsphase abzustimmen und dürfen insbesondere die spätere Ausführung von Haltestellenaufgängen, Aufstiegshilfen und Fluchtstiegen im Rahmen des City-S-Bahn-Projektes nicht beeinträchtigen. Der Nachweis dieser Abstimmung ist im Bauverfahren zu erbringen.

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

▲ Nur 1-geschossige Verbindungsbaukörper ab 1. Obergeschoss zulässig (Gesamtbreite max. 10,0m).

Freitreppen und Notstiegen sind außerhalb der Baufluchtlinien zulässig.

Das Ausmaß der mit Nebengebäuden und Flugdächern bebauten Fläche des Baulatzes oder des zu bebauenden Grundstückes darf bei Neu- und Zubauten 1/10 der Gesamtfläche nicht übersteigen, jedoch höchstens 100 m² betragen.

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

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

Begrünung

Bei Neu- und Zubauten von Hauptgebäuden mit einer verbauten Fläche über 100 m² sowie von Nebengebäuden 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 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 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.

Bei Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen sind mindestens 30 % der Freifläche für Grünflächen über durchgehend gewachsenem Boden freizuhalten.

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

Pro 250 m² Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Baum über durchgehend gewachsenem Boden zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Mit einem durchgehenden Grünstreifen sowie mit Bäumen und/oder Sträuchern sind zu bepflanzen:
- der von einer Bebauung freibleibende 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie
- die gesetzlichen Seitenabstände (Bauwiche) soweit nicht bebaubar
- die rückwärtigen Bauplatzgrenzen
- der Bereich vor fensterlosen Außenmauern
- die innenhöfe

Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Zufahrten, Zugänge, befestigte Vorplätze u.Ä. im Vorgarten bis zu einem Ausmaß von 50 % der Fläche (Berechnungsgrundlage ist eine Vorgartentiefe von 5 m).
Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.

Bäume und Baumgruppe zu erhalten:

1. 20 Platanen
2. 1 Kiefer
3. 1 Ahorn
4. 1 Ahorn
5. 1 Ahorn
6. 1 Birke
7. 1 Ahorn
8. 1 Ahorn
9. 1 Platane

Ruhender Verkehr

Die Kfz-Abstellflächen sind allseitig mit Sträuchern einzupflanzen (ausgenommen Zu- und Abfahrten). Die Flächen sind so zu gliedern, dass nach jedem 5. Abstellplatz mind. ein großkroniger Baum zu pflanzen ist.
Die Abstellplätze sind mit einer kleinteilig gegliederten Oberfläche (z.B. Pflasterungen, Betonsteinen u.Ä.) herzustellen. Eine Ausbildung der Abstellplätze als Schotterfläche ist jedoch nicht zulässig.
Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.

Lärmschutz

Für die mit Symbol (◪, ■) gekennzeichneten Bereiche gilt:

Für Neu- und Zubauten sind für die Fassaden der Gebäude folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen:

	◪ Wohngebäude	■ Bürogebäude
- Außenbauteile mit Fenstern und/oder Außentüren R'res, w	43 dB	38 dB
- Fenster und Außentüren R'w	38 dB *)	33 dB
Rw + Ctr	33 dB *)	28 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

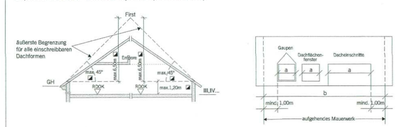
Erläuterungen:
*) Bei einem Fensterflächenanteil von mehr als 30 % der Wand- oder Dachfläche sind entsprechend der Anforderung an R' höhere Werte erforderlich (können nach ÖNORM B 8115, Teil 4, berechnet werden). Schallübertragungen über Bauanschlussfugen sind zu berücksichtigen.

Besonders schutzwürdige Räume (insbesondere 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.

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

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

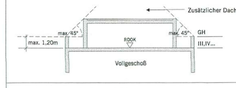
Mansardach unzulässig.
Empore nur bis 50% der theoretisch möglichen Emporenebene zulässig.



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

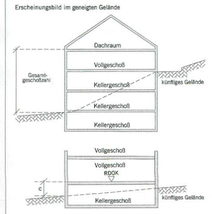
≦ a ≦ b/2

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

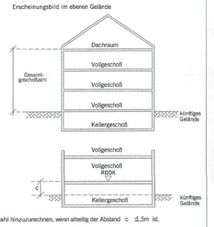


GESAMTGESCHOSSZAHL

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

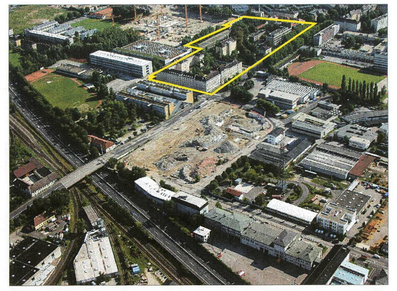
D	Dorfgebiet
WR	reines Wohngebiet
W	Wohngebiet
WF1	Wohngebiet für mehrgeschoßig förderbare Wohnbauten
WF2	Wohngebiet für Gebäude in verdichteter Flachbauweise
M	gemischtes Baugebiet
MB	gemischtes/reines gewerbliches Baugebiet Gemischtes Baugebiet für betriebliche Nutzung unter Ausschluss höhreinwohnender 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 Verwaltungsgebäude, Krankenanstalt
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	Gehsteigganschnitt
m.ü.A.	Höhenangabe – Meter über Adria
RDOK	Rohdeckenoberkante
17,48a	Hausnummer
0,5	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
20	Grundflächenzahl in Prozent als Höchstgrenze
2,0	Baumassenzahl als Höchstgrenze
BGFL	Bruttogeschoßfläche
G	oberirdische Garage
A	Abstellplatz
GU	oberirdische Garagen unzulässig
AU	Abstellplätze unzulässig
DBU	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
Grenze der Katastralgemeinde
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 Gesamtgeschoßzahl
(A) Abbruch
(3) Altbestand: Im Falle der Realisierung der straßenseitigen Hauptbebauung abzubrägen
Abstellplätze, oberirdische Garagen und überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig
öffentliches Gut
nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes
ÖBB - Anschlussbahn
Post

Baum Baumgruppe Strauchgruppe
zu pflanzen
zu erhalten

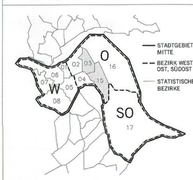
Nutzungsschablone

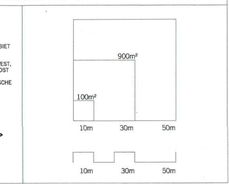
Widmung	Gesamtgeschossanzahl
50	0,5
2,0	Bauweise



BPL: O 117/ 4
Derfflingerstraße - Paul-Hahn-Straße

Der gelbe Linienzug stellt eine ungefähre Situation des Planungsgebietes dar. Die rechtswirksame Umgrenzung erfolgt ausschließlich durch den im BPL festgelegten Linienzug.
Datum: 28.7.2002
Freigabe: BMLV GZ 13.088/51-1.4/02
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright Planungsamt Linz - P.H.
Eine Weitergabe oder Veräußerung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).





BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

ÄNDERUNG
O 117/4

begrenzt durch den Linienzug
A-B-C-D-E
F-G-H-I-K-A
KG LINZ / KG LUSTENAU

Derfflingerstraße - Paul-Hahn-Straße
O
in teilweiser Änderung des BPL (KDM/ABL):
O 117 01.07.1965/13)
O 117/3 (11.07.1983/13)
in gänzlicher Änderung des BPL (KDM/ABL):
O 117/1 (26.07.1971/4)
O 117/2 01.03.1983/4)

M 1:1000 Fläche 52.109 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflage	von	bis

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Zahl	F1
Datum	15.4.2005

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom	17.6.04 ABL 11
Anschlag	am	14.6.04
Abnahme	am	30.6.04
Rechtswirksam	ab	19.6.04

RUNDSIEGEL STADTRAT

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Planverfasser
MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT

Bearbeiter Mag. Holzgrewe
Abteilungsleiter Stadtplanung Mitte
OBR D.I. Lueger
Amtsleiter Planungsamt
OBR D.I. Luftensteiner

gezeichnet Jakubek-Vrijanovic am 29.10.2003
geändert Jakubek-Vrijanovic am 05.03.2004