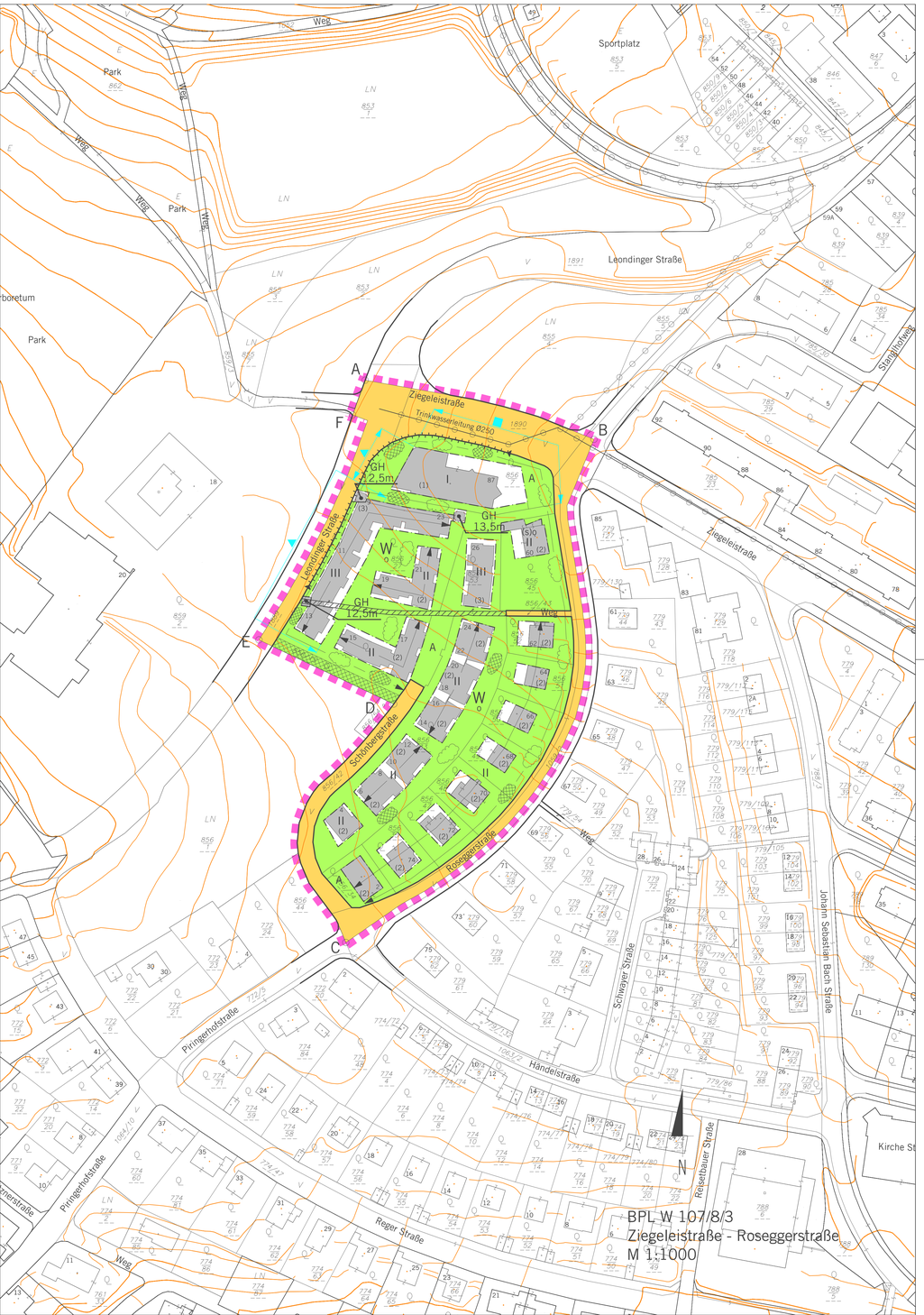


3. MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

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

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

Loggien und Wintergärten sind mit einer Tiefe bis max. 2 m außerhalb der inneren Baufluchtlinie, jedoch nicht im 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.

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

Begrünung

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.
Bestehender Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten.

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).

Niveauunterschiede zwischen der begrünten Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen und den angrenzenden Freiflächen sind mit einer durchgehenden Vegetationsschicht auf eigenem Bauplatz abzuböschen und mit organischen Pflanzen zu begrünen (ausgenommen Zu- und Abfahrten, Belüftungen und sonstige technische Einrichtungen).

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

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.

Stützmauern und Einfriedungsmauern sind von der Grenze des öffentlichen Gutes durchgehend mindestens 0,5 m abzurücken. Dieser Bereich ist zu bepflanzen, soferne nicht ortsbildmäßige Belange entgegen stehen. Ausgenommen davon sind Zugänge, Zufahrten und infrastrukturell notwendige Einbauten.
Stützmauern und Einfriedungsmauern über 1,5 m Höhe sind flächendeckend dauerhaft zu begrünen.

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 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. Pflastersteinen, 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.

Die Errichtung von Abstellplätzen, oberirdischen Garagen und oberirdisch überdachten baulichen Anlagen für Kraftfahrzeuge ist unzulässig:
- im Bereich zwischen innerer Baufluchtlinie, rückwärtiger und seitlicher Bauplatzgrenze (Innenhof)
- in Vorgärten
- im EG der Hauptbaukörper
- im 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinien

Lärmschutz

Für Neu- und Zubauten mit Auswirkungen auf die straßenseitige Fassade von Wohn- und Bürogebäuden an der Leondingerstraße sind in dem mit " ▲ " -gekennzeichneten Bereichen folgende Festlegungen verbindlich:

	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

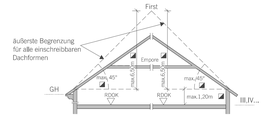
Für Neu- und Zubauten mit Auswirkungen auf die straßenseitige Fassade von Wohn- und Bürogebäuden an der Ziegeleistraße sind in dem mit " ■ " -gekennzeichneten Bereichen folgende Festlegungen verbindlich:

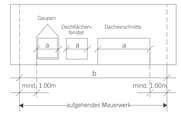
	Wohngebäude	Bürogebäude
Außenbauteile mit Fenstern und/oder Außentüren R'res, w	43 dB	38 dB
- Fenster und Außentüren R'w	38 dB	33 dB
Rw + Ctr	33 dB	28 dB
- Feuermauer (je Wand) R'w	52 dB	52 dB
- Decken und Wände gegen Dachböden R'w	47 dB	42 dB
- Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen R'w	52 dB	47 dB

- Diese Anforderungen gelten nicht nur für die straßenseitige Fassade, sondern auch für die im rechten Winkel zur Straße liegenden Außenwände der Gebäude.
- Im Bauverfahren 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 messissen in Schlaf- und Kinderzimmern ausreichend dimensionierte Schalldämmlüfter gemäß ÖNORM B 8115, Teil 2, eingebaut werden.

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

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

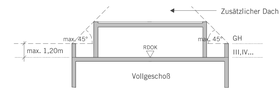




◢ Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachneigungen, Übermauerungen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden.

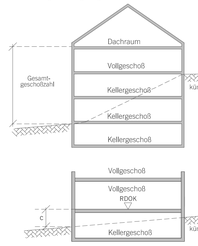
$\leqq a \leq b/2$

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

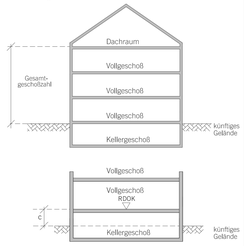


GESAMTGESCHOSSZAHL

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 forderbare 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	Gebäudeanschnitt
m.ü.A.	Höhenangabe = Meter über Adria
RDOK	Rohdeckenoberkante
17,ABG	Hausnummer
0,5	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
SO 30	Grundflächenzahl in Prozent als Höchstgrenze
2,0	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
- See- und Flussuferschutzzone
- Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen Einzelzufahrtswege
- 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 Zahl der Vollgeschoße
- Abbruch
- Altbestand: Im Falle der Realisierung der neuen Hauptbebauung abzutragen
- Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdisch überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig
- Ablagerungen jeder Art, Versiegelungen, Baumaßnahmen (ausgenommen Abbruch) und unterirdische Einbauten unzulässig
- Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
- Fahrverbot für Kraftfahrzeuge
- Gefahrenzone Wald - beschränkte gutachtensabhängige Bebaubarkeit
- (3) Denkmalschutz (gem. § 3 Denkmalschutzgesetz)
- öffentliches Gut
- nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes
- Fuß- und Radweg

Baum Baumgruppe Strauchgruppe

- zu pflanzen
- zu erhalten

1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet im Ausmaß von 23.095 m2 liegt im statistischen Bezirk 8, Froschberg, Katastralgemeinde Waldegg und wird nördlich durch die Ziegeleistraße, östlich durch die Roseggerstraße, südlich durch die Schönbergstraße und westlich durch die Schönbergstraße und Leondingerstraße begrenzt.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

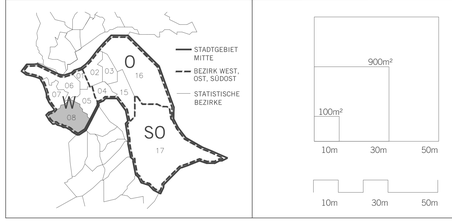
Die Siedlungsstruktur ist ein Villenviertel, das aus den neunziger Jahren des vorigen Jahrhunderts im Norden an der Ziegeleistraße einen Nahversorgermarkt und daran anschließend an der Leondingerstraße eine größere Wohnhausanlage aus der gleichen Zeit aufweist.

Situation im Planungsgebiet

Die bauliche Entwicklung des Planungsgebietes ist weitgehend abgeschlossen, sodass sich Veränderungen überwiegend auf Zu- und Umbauten beschränken werden.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Die vorrangige Zielsetzung ist die Erhaltung bzw. Fortsetzung und Sicherung des Gebietscharakters durch entsprechend abgestimmte Planungsfestlegungen unter Einarbeitung der Aussagen des Grünflächenplanes 2001 und der Lärmschutzmaßnahmen gemäß der Richtlinien "Lärmschutz an Straßen". Diese Vorgaben sollen einerseits bauliche Veränderungen und wohnqualitativ notwendige Verbesserungsmaßnahmen an den überwiegend vorhandenen Bestandsbauten bewirken. Andererseits soll die Errichtung von Neubauten bzw. Ersatzbauten nach den aktuellen Architektur- u. Planungsgesichtspunkten ermöglicht werden.



BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

ÄNDERUNG
W 107/8/3

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

KG. WALDEGG

ZIEGELEISTRASSE - ROSEGGERSTRASSE

in teilweiser Änderung des BPL W 107/8 (KDM/ABL: 15.07.1991/13)

M 1:1000 Fläche 23.095 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Auflage	von ——	bis ——	Zahl	F6
			Datum	26.06.2003

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG	KUNDMACHUNG	
	Kundmachung	vom 28.07.2003 - ABL 14
	Anschlag	am 28.07.2003
	Abnahme	am 13.08.2003
	Rechtswirksam	ab 29.07.2003

RUNDSIEGEL VIZEBÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Planverfasser
MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT

Bearbeiter D.I. Arch. Rammer eh.

Abteilungsleiter Stadtplanung Mitte
OBR D.I. Lueger eh.

Amtsleiter Planungsamt
OBR D.I. Luftensteiner eh.

gezeichnet Arthofer am 29.11.2002
geändert