

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.

✻ Bebaubare Grundflächen pro Bauplatz und Hauptgebäude einschließlich Neu- und Zubauten max. 200 m² zulässig

Pro Bauplatz und Hauptgebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig (mit Ausnahme der Liegenschaften Fritz-Lach-Weg 5, Römerstrasse 101).

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

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

⚠ Nur verglaster Wintergarten zulässig.

Zusätzlich zu Garagen sind Nebengebäude (z.B. Garten- und Gerätehütten) bis zu 25 m² bebauter Grundfläche außerhalb der Baufluchtlinie, nicht jedoch im gesetzlichen Seitenabstand (Bauwich), zulässig.

Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz sind mind. 5,00 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

Werbeanlagen nur bis max. 2 m² Werbefläche, insgesamt nur bis 4 m² Werbefläche pro Bauplatz 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 (max. 0,5 m Niveauunterschied).

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.

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 (Bauwich) zweit nicht bebaubar
- die rückwärtigen Bauplatzgrenzen

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 Baumgruppen zu erhalten:

① 1 Esche
② 3 Ahorn
③ 1 Nuß
④ 1 Birke
⑤ 3 Birken, 1 Douglasie
⑥ 1 Linde
⑦ 1 Buche
⑧ 1 Eiche
⑨ 1 Birke
⑩ 1 Eiche
⑪ 1 Ahorn, 1 Eiche
⑫ 1 Eiche
⑬ 1Eiche
⑭ 1 Eiche
⑮ 1 Buche
⑯ 1 Buche

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.

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 " " gekennzeichneten Bereiche gilt:

Für Neu- und Zubauten von Wohngebäuden sind für die Fassaden der Gebäude entlang der Römerstraße folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile versehen:

- 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

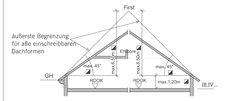
Erläuterungen:
*) Bei einem Fensterflächenanteil von mehr als 30% der Wand- oder Dachfläche sind entsprechen der Anforderungen an R´w höhere Werte erforderlich (können nach ÖNORM B 8115, Teil 4 berechnet werden). Schallübertragungen über Bauschlussfugen sind zu berücksichtigen.

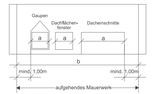
- Besonders schutzwürdige Räume (insbesondere Schlafzimmer und Kinderzimmer) sind möglichst straßenabgewandt auszurichten.
- Im Bauverfahren für Wohngebäude ist der Nachweis über die geschosseweise Einhaltung der genannten Mindestschallschutzforderungen zu erbringen.

Für Bürogebäude ist kein erhöhter baulicher Schallschutz erforderlich.

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

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

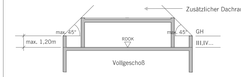




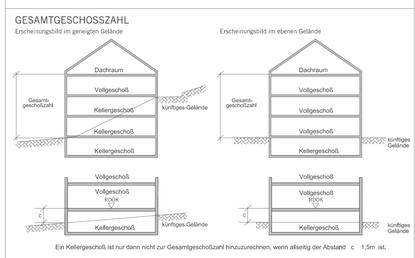
◪ Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachneigungen, Übermauerungen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden.

≦ a ≤ b/2

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



GESAMTGESCHOSSZAHL

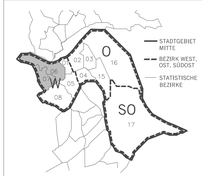


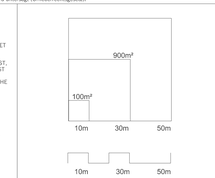
Ein Kellergeschoß ist nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen, wenn allseitig der Abstand c 1,5m ist.



BPL: W 116/6
Römerstraße - Vergeinerstraße

Der gelbe Linienzug stellt eine ungefähre Situation des Planungsgebietes dar. Die rechtsverbindliche Umgrenzung erfolgt ausschließlich durch den im BPL festgelegten Linienzug.
Datum: 30.07.2002
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).





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	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 Warensegebot, 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 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
BH	Bodenhöhe
m.ü.A.	Höhenangabe - Meter über Adria
RDOK	Rohdeckenoberkante
17,48a	Hausnummer
0,5	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
40%	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
ZGU	Zusätzlich zurückgesetztes Vollgeschoß unzulässig
FD	Flachdach
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 Flussufserschutzzone
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 einer neuen Hauptbebauung abzutragen
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
Fahrverbot für Kraftfahrzeuge
Gefahrenzone Wald - beschränkte gutachtensabhängige Bebaubarkeit
(D) Denkmalschutz (gem, § 3 Denkmalschutzgesetz)
öffentliche Verkehrsfläche
nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes

Baum Baumgruppe Strauchgruppe
zu pflanzen
zu erhalten

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

ÄNDERUNG
W 116/6

RÖMERSTRASSE - VERGEINERSTRASSE

begrenzt durch den Linienzug
A-B-C-D-E-F-G-H-J-K-L-M-N-O-P-Q-A
KG: LINZ / WALDEGG

in gänzlicher Änderung des BPl W 116/3 (KDM/ABL: 12.06.1989/11)
M 1:1000 Fläche 60.698 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Auflage	von	bis	Zahl	H7
			Datum	30.06.2005

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DER OÖ, LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom	16.08.2005 ABL 15
Anschlag	am	16.08.2005
Abnahme	am	01.09.2005
Rechtswirksam	ab	17.08.2005

RUNDSIEGEL STADTRAT

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ, LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ
STADTPLANUNG LINZ

Bearbeiter Mag. Holzgreve eh.
Abteilungsleiter Stadtplanung Mitte
OBR D.I. Lueger eh.
Leiter Stadtplanung Linz
OBR D.I. Luftensteiner eh.

gezeichnet	Jakubek - Vrljanovic	am 01.04.2004
geändert	Jakubek - Vrljanovic	am 08.10.2004
geändert	Jakubek - Vrljanovic	am 02.03.2005