

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.

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.

Das Ausmaß der mit Nebengebäuden und Flugdächern bebauten Fläche des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstückes darf 10 % dessen Gesamtfläche nicht übersteigen und - wenn die Hauptbebauung Wohnzwecken dient - insgesamt höchstens 100 m² betragen.

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

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

Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz sind außerhalb der Baufluchtlinien mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

- * Pro Bauplatz ist max. 1 Hauptgebäude zulässig.
- * Pro Hauptgebäude sind max. 5 Wohneinheiten zulässig.
- * Bebaubare Grundfläche von Hauptgebäuden pro Bauplatz mit max. 250 m² zulässig.

Begrünung

Die Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen sind zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaus 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).

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

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

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

Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden, deren verbaute Fläche 100 m² übersteigt, sowie bei Nebengebäuden mit einer verbaute 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 Kinderspielflächen zu verstehen. Erschließungswege, Waschplätze sowie Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünte Fassadenflächen können als Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Unter Dachbegrünung ist eine Dachaufbauweise 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.

Mit einer Grünfläche auszubilden sowie mit Bäumen und/oder Sträuchern sind zu bepflanzen:

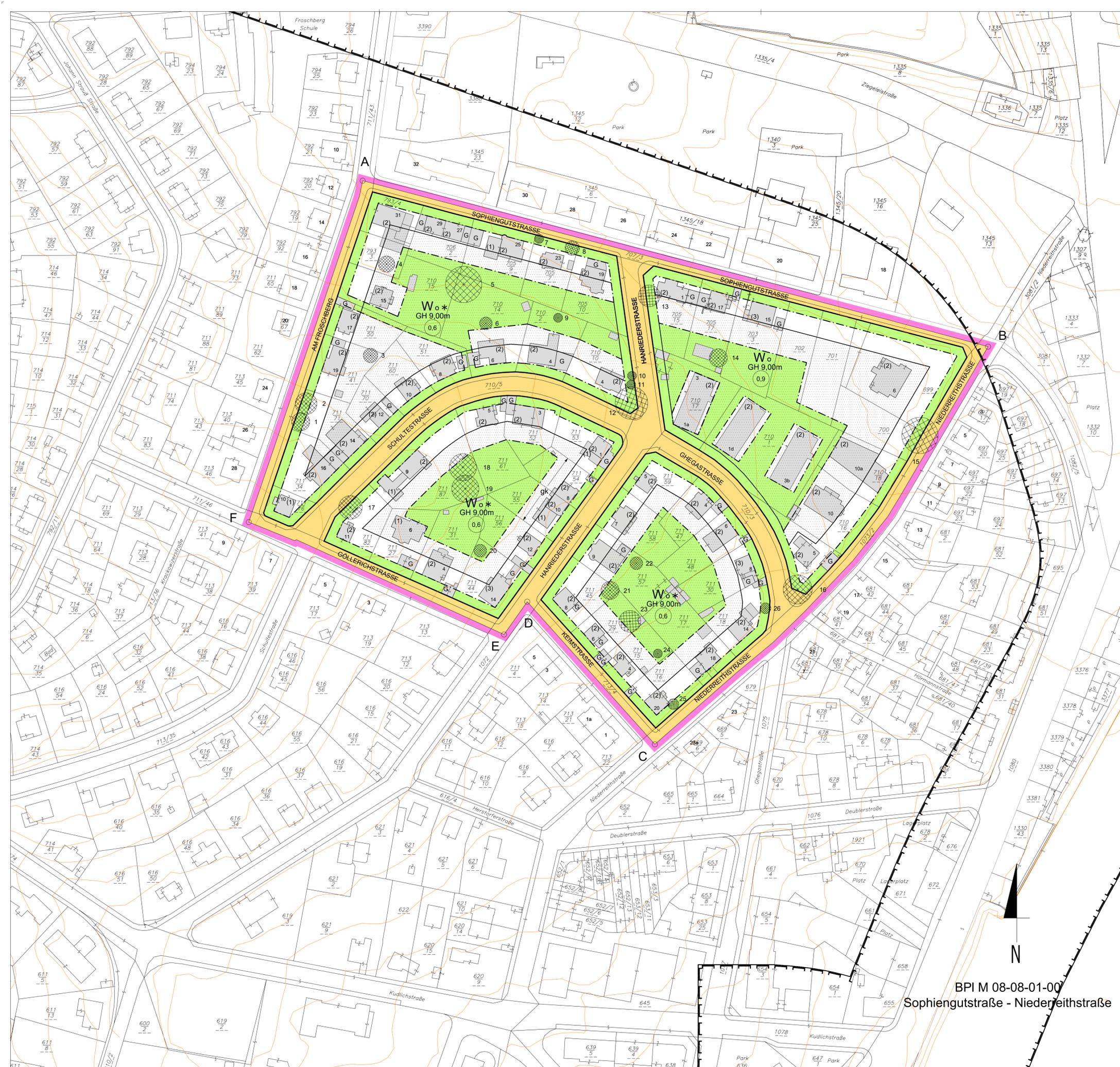
- der von einer Bebauung freibleibende 5 m Bereich entlang der Straßenfluchtlinie
- Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Zufahrten, Zugänge, befestigte Vorplätze u.Ä. Im 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie gilt dies jedoch nur bis zu einem Ausmaß von 50 % der Fläche.

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.

Die Versiegelung der Vorgartflächen ist mit Ausnahme infrastrukturell erforderlicher Einbauten (darunter sind jedoch keine 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).

Bäume zu erhalten:

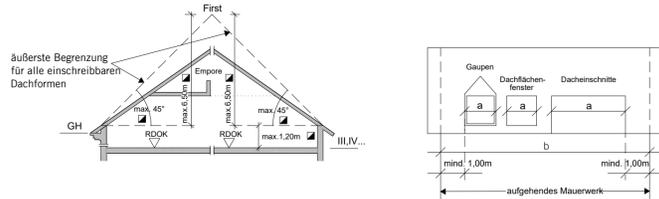
| | | |
|--------------------|----------------------|-----------------------|
| 1,2 Sumpfpflanze | 8 Mädchenhaarbaum | 15,16 Rotbuche |
| 3 Rosskastanie | 9 Stechfichte | 17 Europäische Lärche |
| 4 Waldkiefer | 10,11 Scheinzypresse | 18,19,21,25 Weißbirke |
| 5 Stieleiche | 12 Tulpenbaum | 20 Mammutbaum |
| 6,26 Baum magnolie | 13 Zeder | 22 Tanne |
| 7 Serbische Fichte | 14,23 Walnuss | 24 Schwarzkiefer |



BPI M 08-08-01-00
Sophiengutstraße - Niederreithstraße

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

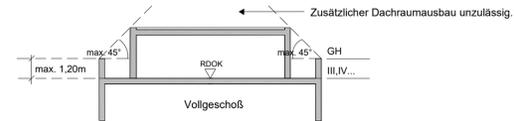
Mansarddach unzulässig.
Empore nur bis 50% der theoretisch möglichen Emporenebene zulässig.



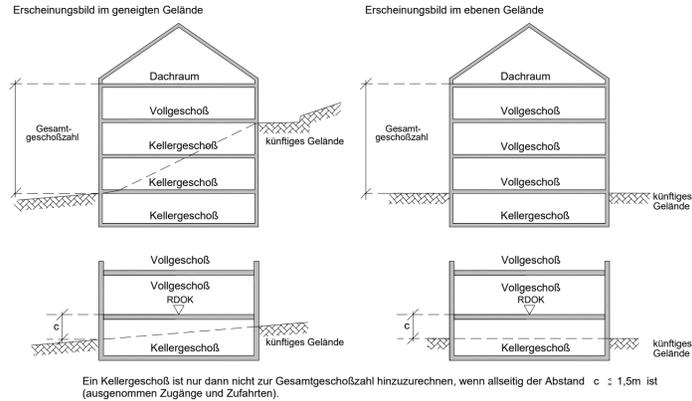
$$\cong a \leq b/2$$

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.



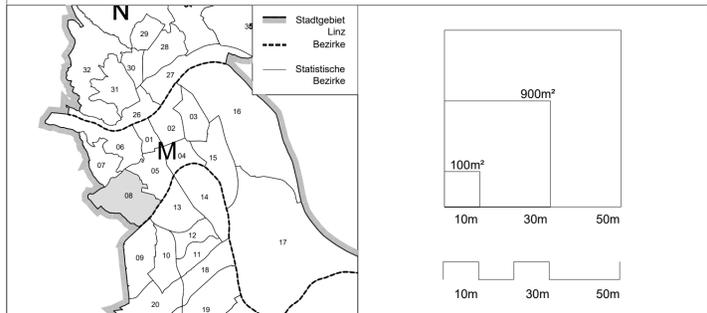
GESAMTGESCHOSSZAHL



BPI M 08-08-01-00

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

Datum:
Freigabe:
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright Stadtplanung Linz - P.H. Eine Weitergabe oder Veräußerung der Luftbilder an Dritte wird untersagt. (Urheberrechtsgesetz).



LEGENDE

| | | | |
|------------|--|-----------|---|
| D | Dorfgebiet | — | Straßenfuchlinie |
| WR | reines Wohngebiet | —●—●—●—●— | Grenzlinie |
| W | Wohngebiet | —●—●—●—●— | Baufuchlinie |
| WF1 | Wohngebiet für mehrgeschösig förderbare Wohnbauten | —●—●—●—●— | anbauverbindliche Straßenfuchlinie |
| WF2 | Wohngebiet für Gebäude in verdichteter Flachbauweise | —●—●—●—●— | anbauverbindliche Baufluchlinie |
| M | gemischtes Baugebiet | —●—●—●—●— | Kanalverlauf mit Einstiegschächten und Schutzbereich |
| MB | eingeschränktes gemischtes Baugebiet | —●—●—●—●— | Grenze des Wasserschutzgebietes |
| B | Gemischtes Baugebiet mit betrieblicher Nutzung unter Ausschluss betrieblfremder Wohnnutzung | —●—●—●—●— | Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen Einsatzfahrzeuge |
| I | Betriebsbaugebiet | —●—●—●—●— | aufzulassende Straßenfuchlinie |
| GL | Industriegebiet | —●—●—●—●— | Grenze des Stadtgebietes |
| K | Kerngebiet | —●—●—●—●— | zulässige Bauplatzgrenze (Lage unverbindlich) |
| GM | Gebiet für Geschäftsbauten mit überwiegender Lebens- u. Genussmittel - mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche (GVF) | —●—●—●—●— | aufzulassende Grundstücksgrenze |
| GF | Gebiet für Geschäftsbauten mit gemischtem Warenangebot - mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche (GVF) | —●—●—●—●— | Gemeinsamer Bauplatz- Zu- und Abschreibung von Grundstücken zulässig, außer wenn dadurch nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen entstehen |
| SO | Gebiet für Geschäftsbauten ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte) - mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche (GVF) | —●—●—●—●— | Höhenangabe GH im Bezugspunkt gilt bis zur Pfeilspitze |
| GR | Sondergebiet des Baulandes mit Angabe der Zweckbestimmung | —●—●—●—●— | Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH als seit |
| L | Grünland | —●—●—●—●— | Höhenschichtlinien |
| o | Ländefläche | —●—●—●—●— | Allbestand (Gesamtgeschoßzahl) |
| gk | offene Bauweise | —●—●—●—●— | Abbruch, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzutragen |
| g | gekuppelte Bauweise | —●—●—●—●— | Allbestand, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzutragen |
| (s)g | Gruppenbauweise | —●—●—●—●— | oberirdische Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig |
| (s)gr | geschlossene Bauweise | —●—●—●—●— | Abtragungen jeder Art, Versiegelungen, Baumaßnahmen (ausgenommen Abbruch) und unterirdische Einbauten unzulässig |
| (s)g | Sonderform der offenen Bauweise (Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze situiert werden) | —●—●—●—●— | Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch |
| (s)gr | Sonderbauweise mit selbständigen Hauptbaukörpern in gekuppelter Form | —●—●—●—●— | Radweg, Fußweg |
| (s)g | Sonderbauweise mit selbständigen Hauptbaukörpern in Gruppen (Tiefgarage unter mehreren Hauptbaukörpern zulässig) | —●—●—●—●— | Gefahrenzone Wald-beschränkte gutachtenabhängige Bebaubarkeit |
| (1),(2) | Sonderform der geschlossenen Bauweise (Bebauung straßenseitig fortlaufend von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze bzw. bis zur ausgewiesenen Baufluchlinie) | —●—●—●—●— | Denkmalschutz (gem. § 3 Denkmalschutzgesetz) |
| III,IV ... | Gesamtgeschoßzahl bei bestehenden Bauten und Anlagen | —●—●—●—●— | öffentliche Verkehrsfläche |
| (V) | Gesamtgeschoßzahl als Höchstgrenze | —●—●—●—●— | nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes |
| III,IV | zwingende Gesamtgeschoßzahl | —●—●—●—●— | Baum, Baumgruppe, Strauchgruppe |
| III,IV | Gesamtgeschoßzahl Mindest- und Höchstgrenze | —●—●—●—●— | zu pflanzen |
| GH | Gesamtgeschoßzahl Mindest- und Höchstgrenze | —●—●—●—●— | zu erhalten |
| FH | Hauptgesimshöhe als Höchstgrenze | —●—●—●—●— | |
| GA | Firsthöhe als Höchstgrenze | —●—●—●—●— | |
| m.ü.A. | Höhenangabe - Meter über Adria | —●—●—●—●— | |
| RDK | 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 | —●—●—●—●— | |

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

STAMMPLAN
M 08 08 01 00
 Stat. Bezirk Baublock Stammplan Änderung
 Sophiengutstraße
 Niederreithstraße
 begrenzt durch den Linienzug A
 A-B-C-D-E-F-A
 KG: Waldegg
 M 1:1000 Fläche 70.865 m²

| ÖFFENTLICHE AUFLAGE | | BESCHLUSS DES GEMEINDERATES | |
|---------------------|---------------------------|-----------------------------|------------|
| Auflage | von 30.10. bis 27.11.2007 | Zahl | G 10 |
| | | Datum | 13.03.2008 |

| | | | |
|------------|---------------|------------|---------------|
| RUNDSIEGEL | BÜRGERMEISTER | RUNDSIEGEL | BÜRGERMEISTER |
|------------|---------------|------------|---------------|

| | |
|---|--------------------------------|
| GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG | KUNDMACHUNG |
| Kundmachung | vom 9.6.2008, Amtsblatt Nr. 11 |
| Anschlag | am 9.6.2008 |
| Abnahme | am 25.6.2008 |
| Rechtswirksam | ab 10.6.2008 |

| | | |
|--|------------|----------|
| VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG | RUNDSIEGEL | STADTRAT |
|--|------------|----------|

PLANVERFASSER

Bearbeiter Ing. Fischbacher eh. gezeichnet Pertlwieser Heimo am 19.06.2007
 Abteilungsleiter Bebauungsplanung OBR D.I. Lueger eh. geändert Ing. Perchthaler am 29.10.2007
 Leiter Stadtplanung Linz OBR D.I. Luftenstein eh.

